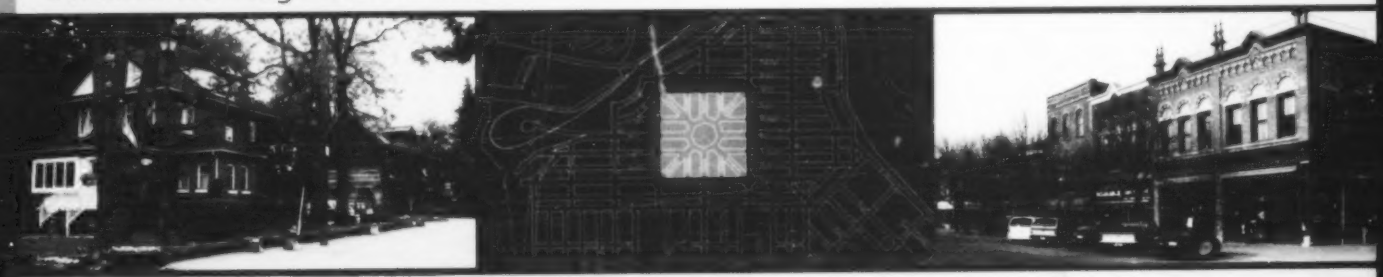
Ontario

HERITAGE CONSERVATION DISTRICTS

A Guide to District Designation Under the Ontario Heritage Act

Ontario Heritage Tool Kit



Franklin Carmichael (1890-1945)
Church and Houses at Bisset c.1931
oil on paperboard
25.2 x 30.4 cm
Gift of the Founders, Robert and Signe McMichael McMichael Canadian Art Collection
1966.16.11

This guide is one of several published by the Ministry of Culture as part of the Ontario Heritage Tool Kit. It is designed to help municipal Councils, municipal staff, Municipal Heritage Committees, land use planners, heritage professionals, heritage organizations, property owners, and others understand the heritage conservation process in Ontario.

ISBN 1-4249-0052-2 (Print)
ISBN 1-4249-0053-3 (PDF)
ISBN 1-4249-0208-8 (CD-ROM)

© Queen's Printer for Ontario, 2006

106-05213/

Travelling through the downtowns and the back roads of Ontario, you will find remarkable places rich in history and character – bustling market squares and commercial areas, picturesque villages in the heart of large cities, residential neighbourhoods that evoke a sense of the past, and landscapes that maintain a strong rural identity.

In many cases, these areas have maintained their uniqueness and sense of place because the local municipality has taken the opportunity to designate them as **Heritage Conservation Districts (HCDs)**.

Following the designation of the first HCD in 1980, over 75 areas have been designated in recognition of their cultural heritage value and special character.

In April 2005, the Ontario Heritage Act was strengthened to provide municipalities and the province with enhanced powers to preserve and promote Ontario's cultural heritage.

Following the recent changes to the Planning Act and Provincial Policy Statement and thanks to Ontario's participation in the Historic Places Initiative, there is opportunity for development of a more comprehensive approach to the identification, conservation and protection of the wide range of heritage resources encountered in Heritage Conservation Districts.

This guide is designed to assist municipal staff, heritage committee members and heritage community groups develop effective plans, policies and guidelines to ensure long-term protection and enhancement of Heritage Conservation Districts for the enjoyment of current and future generations.

What's in this guide?

1 Overview of Heritage Conservation District Designation 5

What is a Heritage Conservation District? 5

What are the benefits? 8

Characteristics of heritage districts 9

Identification of cultural heritage value in districts 10

2 Legislative Changes and New Opportunities 12

The Ontario Heritage Act – Part V 12

The Provincial Policy Statement 13

The Canadian Register of Historic Places 15

3 Designating a District 16

Step 1 – Request to designate 18

Step 2 – Consultation with the Municipal Heritage Committee 18

Step 3 – Official Plan provisions 18

Step 4 –The area study and interim control 18

Step 5 – Evaluation of cultural heritage resources and attributes 21

Step 6 – Delineation of the boundary of a HCD 24

Step 7 – Public consultation 27

4 The Heritage Conservation District Plan 28

Step 8 – Preparation of the HCD plan and guidelines 28

Step 9 – Passing the designation bylaw and adoption of the HCD plan 33

Step 10 – Registration of bylaw on title 33

Step 11 – Notification of passing of bylaw to the Ontario Heritage Trust 33

Step 12 – Proposed changes to bylaws and Official Plan provisions 34

Step 13 – Implementing the district plan 34

Adoption of HCD plans for previously designated districts 34

5 Management of the District 35

Review of alteration, new construction and demolition 35

Property maintenance standards 36

Easements and covenants 36

Acquisition and expropriation 37

Incentives and other support for heritage conservation 37

6 Resources and Further Information 39

Appendices 40

Appendix A Summary of key changes to Part V of the Ontario Heritage Act 41

Appendix B Provincial Policy Statement, 2005 – definitions 44

Appendix C Supporting tools 46

Note: The Ministry of Culture has published this Guide as an aid to municipalities. Municipalities are responsible for making local decisions including compliance with applicable statutes and regulations. Before acting on any of the information provided in this Guide, municipalities should refer to the actual wording of the legislation and consult their legal counsel for specific interpretations.

1

OVERVIEW OF HERITAGE CONSERVATION
District Designation

What is a Heritage Conservation District?

Subsection 41. (1) in Part V of the Ontario Heritage Act enables the council of a municipality to designate the entire municipality or any defined area or areas of the municipality as a Heritage Conservation District (HCD).

District designation enables the council of a municipality to manage and guide future change in the district, through adoption of a district plan with policies and guidelines for conservation, protection and enhancement of the area's special character.

A HCD may comprise an area with a group or complex of buildings, or a larger area with many buildings and properties. It may also comprise an entire municipality with a concentration of heritage resources with special character or historical association that distinguishes it from its surroundings.

Potential districts can be found in urban and rural environments. They may include residential, commercial and industrial areas, rural landscapes or entire villages or hamlets with features or land patterns that contribute to a cohesive sense of time or place.

Heritage Conservation Districts form an integral part of our cultural heritage. They contribute to an understanding and appreciation of the cultural identity of the local community, region, province or nation.

The significance of a HCD often extends beyond its built heritage, structures, streets, landscape and other physical and spatial elements, to include important vistas and views between and towards buildings and spaces within the district. The quality and interest of a district may also depend on the diversity of the lifestyle and the traditions of the people who live and work there. As the users and the ultimate guardians, the community forms a vital part of a district.

Following recent legislative changes, there is growing interest in the designation of heritage conservation districts in industrial, rural, waterfront, mining and other cultural heritage landscape settings that have not been fully considered before.

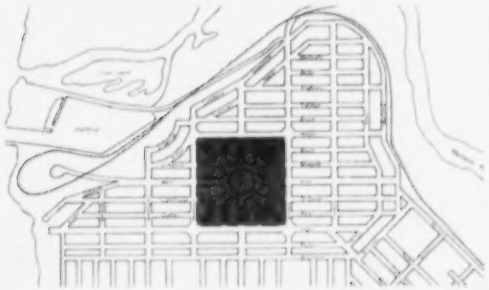
Apart from a small number of districts where the main use is institutional, the majority of Ontario's designated HCDs comprise residential or commercial "main streets" districts.

The following examples help to illustrate the range and diversity of Ontario's HCDs:

- Galt downtown, a late 19th century commercial block in the City of Cambridge;

The Galt Downtown Heritage Conservation District – now part of the City of Cambridge, comprises a prominent commercial block of stone clad buildings that subtly vary in detail and style. (Photo: Ministry of Culture)

- Fort York in Toronto which includes over 40 acres, original earthen fortifications, blockhouses, a cemetery, magazines and garrison buildings;
- The Square in Goderich, a 19th century urban square with a unique layout based on classical design principles;



"The Square" Heritage Conservation District, located at the heart of the Town of Goderich's downtown is renowned for the uniqueness and integrity of its design and layout. (Graphic: The Square Heritage Conservation District Plan (1976), prepared by Nicholas Hill)

- The former Village of Rockcliffe Park, now part of the City of Ottawa, where the whole municipality was designated, in large part, because of its character as a cultural heritage landscape;

Established in 1793 with the founding of York (Toronto), Fort York Heritage Conservation District is a cultural heritage landscape of historic significance and importance. (Photo courtesy of David Spittal (photographer) from the "Fort York Collection, 2005")

- Kleinburg-Nashville in the City of Vaughan, a discontinuous district which links two scattered former mill villages within their natural setting;

Kleinburg-Nashville HCD comprises two discontinuous historic mill villages which were founded in the 1840's, their connecting road link and valley lands. (Plan prepared by Philip Carter & Associates)

Kleinburg-Nashville HCD – The district includes many buildings that retain their original vernacular design and detailing as well as more recent infill building of sympathetic design. (Photo: Ministry of Culture)

- St. Mary's in the City of Kitchener, a post World War II veteran housing project comprising small scale homes of relatively simple design in a landscape setting;

The St. Mary's Heritage Conservation District comprises unique architecture and suburban landscapes characteristic of post-Second World War veteran housing. (Photo courtesy of Kitchener-Waterloo Record Photo Collection, The Library, University of Waterloo)

- The HCDs in Cabbagetown and North and South Rosedale in the City of Toronto, Ontario's largest residential districts, with over two thousand properties in total;

The "Victorian" character of the Cabbagetown Metcalfe HCD is visible in the relatively unchanged streetscapes, many surviving examples of row housing and single family residences displaying late nineteenth century architectural styles and an integrity of form. (Photo courtesy of Unterman McPhail Associates)

- Waverley Park in Thunder Bay, which includes a mix of residential, institutional and park uses.

The Waverly Park Heritage Conservation District in Thunder Bay includes the historic park which retains many original features including its walkways, cenotaph, fountain and bandshell which is the focal point for the surrounding area. The park provides a rich setting for a number of schools, churches and prominent residential and commercial buildings that ave an integral part of the district and provides a strong edge to the district. (Photo courtesy of City of Thunder Bay)

The list of Ontario's HCDs can be viewed at: *www.culture.gov.on.ca*

What are the benefits of district designation?

A unique planning framework

The immediate benefit of HCD designation is a planning process that respects a community's history and identity. District designation is one of the best ways to ensure that this identity is conserved. The adoption of a HCD plan as part of the designation process ensures that the community's heritage conservation objectives and stewardship will be respected during the decision-making process.

Enhanced quality of life and sense of place

Designation allows a community to recognize and commemorate what it values within an area, that contributes to its sense of place. It provides a process for sustaining these elements into the future.

During the study and research phase there is opportunity for the community to develop an understanding and appreciation of the community's heritage resources and the strong relationship between patterns of activity, memory, and imagination and physical patterns of buildings, structures, streetscapes, land forms and natural features. Heritage district designation allows these resources and relationships to be identified and protected.

Cultural and economic vitality

Home owners, entrepreneurs, local government and property developers all appreciate the benefits of culturally vibrant and established urban and rural communities.

District designation contributes towards the development of a rich physical and cultural environment and the promise of continuity and stability into the future. Such places are able to embrace a wide variety of lifestyle options and economic activities while still maintaining physical continuity and social cohesion. These are often attractive areas for commercial, residential and mixed-use investment.

In areas where there are heritage incentive programs, district designation offers specific economic benefits to property owners by making them eligible to apply for a grant, loan or tax relief to carry out restoration or conservation work.

Situated near the north shore of Lake Ontario, a few minutes drive from the busy Highway 401, the Walton Street HCD in Port Hope is one of the best preserved of Ontario's mid-19th century main streets. (Photo: Ministry of Culture)

Healthy cultural tourism

There is a strong relationship between HCD designation and cultural tourism. Designation can be used both to encourage and manage tourism activity in rural and urban areas.

(Photo courtesy of Town of Niagara-on-the-Lake)

The long-term conservation and preservation of the historic business section of Niagara-on-the-Lake has been secured through its designation as a Heritage Conservation District. (Photo courtesy of the Niagara-on-the-Lake Historical Society Museum, Francis Petrie Collection)

Heritage district designation based on careful historical research and evaluation, promotes understanding and appreciation of an area's heritage values and attributes.

The development and adoption of a district plan provides the community with an important tool for ensuring the integrity and sustainability of the area's unique cultural resources and for managing the impacts of cultural tourism on the environment.

Characteristics of heritage districts

Although each district is unique, many share a common set of characteristics. These may include:

- **A concentration** of heritage buildings, sites, structures; designed landscapes, natural landscapes that are linked by aesthetic, historical and socio-cultural contexts or use.

The distinctive gable front design and uniform building height of this group of residential properties provides a strong sense of visual cohesion to this tree-lined street in Bishop Hellmuth Heritage Conservation District in London (Photo: Ministry of Culture)

- **A framework of structured elements** including major natural features such as topography, land form, landscapes, water courses and built form such as pathways and street patterns, landmarks, nodes or intersections, approaches and edges.

Blair, a village located just outside Galt on the Grand River, was designated as a Heritage Conservation District to protect its distinctive rural character. (Graphic: Blair Heritage Conservation District Plan prepared by Nicholas Hill)

- **A sense of visual coherence** through the use of such elements as building scale, mass, height, material, proportion, colour, etc. that convey a distinct sense of time or place.
- **A distinctiveness** which enables districts to be recognised and distinguishable from their surroundings or from neighbouring areas.

Identification of cultural heritage value in districts

Municipalities and communities choose to designate HCDs to conserve their heritage character. The cultural heritage value of individual sites can be expressed in terms of their **design or physical, historical or associative or contextual** values. The values that contribute to the character of heritage conservation districts may be expressed more broadly as **natural, historic, aesthetic, architectural, scenic, scientific, cultural, social or spiritual values**.

How the varying and changing combinations of values come together and the contexts they create give heritage districts their depth, richness and sense of time and or place. In the identification of these **values** and **attributes** that contribute to the district's overall character, it is important to understand that the value of the district as a whole is always greater than the sum of its parts.

Heritage districts can also be evaluated as places that have been **designed**, have **evolved** or have **associative cultural** value. This is especially useful when undertaking a study of a large or more complex district and can assist in developing objectives for designation and a clear vision for its future management.

Blair, a village located just outside Galt on the Grand River, was designated as a Heritage Conservation District to protect its distinctive rural character. (Photo: Ministry of Culture)

Following this approach, heritage districts can be classified as:

- **Designed** districts that are purposely planned and laid out by a single person or a group and whose original or early messages remain discernible. These districts are valued for the integrity and intactness of their original design:

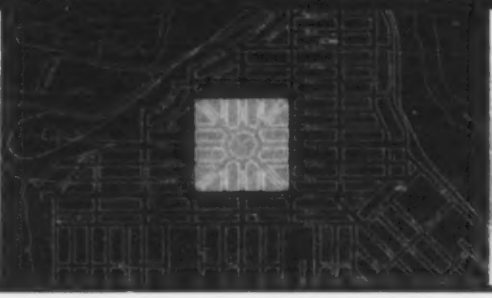
Aerial view of "The Square" in Goderich which forms the centrepiece of a "designed" Heritage Conservation District renowned for the uniqueness and integrity of its design and layout. (Photo courtesy of Gord Strathdee, Town of St. Marys)

- **Evolved** districts that have grown over a period of time and their elements (component features) document the process of its evolution, which can be further classified as follows:
  - **Static (relict)** districts where the evolutionary process has ended and its significant component features still reveal its mature material form. They are appreciated for their aesthetic value, or for their significance in commemorating persons and events important in the history of the community, province/territory or the nation.
  - **Dynamic (continuing to evolve)** districts, which include those that have evolved over a long period of time and where the process of evolution is ongoing. The physical form and attributes of such districts exhibit the process of past development and maintain a continuum with the past to meet the needs of the present (and future) community.
- **Associative** districts, which comprise areas of mainly natural landscape that have a strong association with an historic event or person, where remaining cultural heritage features may be insignificant or even absent.

Aerial view of a rural church and cemetery in Southwestern Ontario. Example of potential heritage district that incorporates both designed and associative values (Photo Copyright 2006 Ontario Tourism)

These classifications recognize that heritage districts are all different. They may have similar physical properties but dramatically different social and functional linkages. The development of effective policies and guidelines for the conservation, protection and evolution of individual heritage districts, requires a sensitive approach based on a thorough understanding of evaluated or assigned values.

The determination of the evaluated or assigned values of a potential HCD, may be assisted through the preparation of a "Statement of Significance", as is used when listing a site on the Canadian Register of Historic Places, developed under the Historic Places Initiative. The resulting statement can help municipalities clearly identify the area's heritage values and the character-defining elements or heritage attributes that contribute to these values and also serve as a basis for future decision making, if it is decided that the area is worthy of designation as a HCD. (See Section 2.3 for further information on the Canadian Register).



2 LEGISLATIVE CHANGES AND New Opportunities

The 2005 Ontario Heritage Act amendments and related amendments to the Planning Act and Provincial Policy Statement provide a clear framework for identification, conservation and protection of cultural heritage resources in a Heritage Conservation District.

The Ontario Heritage Act – Part V

The following is a summary of the key changes to Part V of the Act that affect the designation of HCDs:

District plans and guidelines

Municipalities are required to adopt a district plan for every HCD designated after April 2005. The plan must include a statement of objectives and policies and guidelines for achieving the stated objectives and for managing change in the district.

Interim controls

Municipalities have the option to put in place interim controls for up to one year, to protect an area that is being studied for designation, similar to the protection for individual properties.

Public Consultation

Municipalities must consult with their heritage committee (where established) and the public in the development of the plan.

Municipal compliance

Municipal review of development applications and undertaking of public work within a HCD must be consistent with the district plan.

Control of alterations

In addition to buildings and structures, municipalities have been provided with additional power to control alterations to

other property features. Where provided for in the district plan, municipalities may exempt defined minor alterations from approval requirements.

Part IV properties in a HCD

In HCDs where a district plan has been adopted under the amended act, municipalities must consider the district plan's guidelines when reviewing applications to demolish or alter the exterior of individual properties designated under Part IV of the act. Part IV controls will continue to apply to HCDs where there is no district plan or if the plan has not been adopted under the amended Ontario Heritage Act.

(See **APPENDIX** – Table A for details of key changes to Part V and benefits).

The Provincial Policy Statement

The Provincial Policy Statement, 2005 (PPS, 2005) is the current policy statement on municipal land use and planning matters of provincial interest. This policy statement is made pursuant to section 3 of the Planning Act. The PPS promotes the wise use and management of cultural heritage resources.

The key policy that supports the implementation of heritage districts is:

■ **Policy 2.6.1:**

Significant built heritage resources and *significant cultural heritage landscapes* shall be *conserved.*

Meadowvale Village, Ontario first Heritage Conservation District was designated in 1980. The original settlement dates back to the early 1830s. The vernacular design and character of this district has been the inspiration for the sympathetic design, detailing and layout of surrounding new residential development. (Photo: Ministry of Culture)

Policy 2.6.1 for the conservation of significant cultural heritage landscapes is not new, but it is strengthened by the stronger implementation standard issued under the Planning Act which requires that planning decisions by municipalities and other approval authorities "shall be consistent with" the PPS, 2005.

The PPS also includes a new policy that will provide additional support for protection of HCDs and their setting:

POLICY 2.6.3:

Development and *site alteration* may be permitted on *adjacent lands* to *protected heritage property* where the proposed *development* and *site alteration* has been evaluated and it has been demonstrated that the *heritage attributes* of the *protected heritage property* will be conserved.

Mitigative measures and/or alternative development approaches may be required in order to conserve the *heritage attributes* of the *protected heritage property* affected by the adjacent *development* or *site alteration*.

In other words, lands adjacent to protected heritage properties (which includes designated HCDs) can be developed or altered only if the heritage attributes of the protected property are conserved.

To put these policies in place, municipalities and approval authorities should integrate heritage conservation objectives and policies into their land use planning documents and approval procedures.

Municipalities and planning authorities can incorporate more detailed cultural heritage landscape conservation objectives and policies reflecting local heritage resources into its official plans, land use documents, and their related development approval processes.

Conserving built heritage resources and cultural heritage landscapes means identifying, protecting, using and managing them in such a way that their heritage values and attributes are retained. This can be done through a secondary plan, HCD plan or a heritage impact assessment.

(See **APPENDIX** for definitions of *cultural heritage landscape* and other italicized terms in the above policies)

The Canadian Register of Historic Places

The Canadian Register of Historic Places, developed under the Historic Places Initiative, a federal-provincial-territorial partnership, is an online searchable register of locally, provincially and federally recognized heritage properties across Canada.

Individual heritage properties and HCDs designated under the Ontario Heritage Act are eligible for listing on the Canadian Register, together with properties protected by a heritage conservation easement and properties held in trust by the Ontario Heritage Trust.

The listing of a historic place on the Canadian Register is honorific and does not place additional controls on the property or district that is listed. It provides communities with the opportunity to build awareness, understanding and support of their cultural heritage resources by making information on these resources available in an accessible format.

A **Statement of Significance** is required as part of necessary documentation for listing on the Canadian Register. The **Statement** reflects a "values-based" approach to identification of the **heritage values** and **character-defining elements** of the historic place, and can help in the development of the statement of cultural heritage value or interest required for the designation of a HCD under the Ontario Heritage Act.

Hurontario Street in the Collingwood Heritage Conservation District, is one the best preserved Ontario's early main streets. Flanked by commercial and public buildings, many constructed in 1880-1910 period, the spacious character of the main street, reflects the need to accommodate the automobile and provides a pleasant contrast to the more dense historic grid of surrounding streets, pedestrian laneways, and pathways. It is also Ontario's first district to be nominated in the Canadian Register of Historic Places. (Photo: Ministry of Culture)

Listing a historic place on the Canadian Register presents opportunities for the promotion of local cultural heritage tourism. Heritage properties within a listed HCD may also be eligible for federal financial incentives.

(See *www.historicplaces.ca* for further information on the Canadian Register and the Historic Places Initiative).

3 Designating a District

The key ingredients for a successful HCD are:

- A sound examination of the rationale for district designation, especially for the delineation of district boundaries;
- Active public participation in the designation process;
- A clear and complete designation bylaw; and,
- A clear and well-publicized HCD plan and policies to manage change in the district to protect and enhance its unique character.

The following are the key steps to designate a HCD (see chart on next page):

The Study Phase

Step 1 – Request to designate

Step 2 – Consultation with the Municipal Heritage Committee

Step 3 – Official Plan provisions

Step 4 – The Area Study and Interim Control

Step 5 – Evaluation of cultural heritage resources and attributes

Step 6 – Delineation of boundary of the study area & potential HCD

Step 7 – Public consultation on draft HCD plan

The Implementation Phase

Step 8 – Preparation of the HCD plan and guidelines

Step 9 – Passing the designation bylaw & adoption of the HCD plan

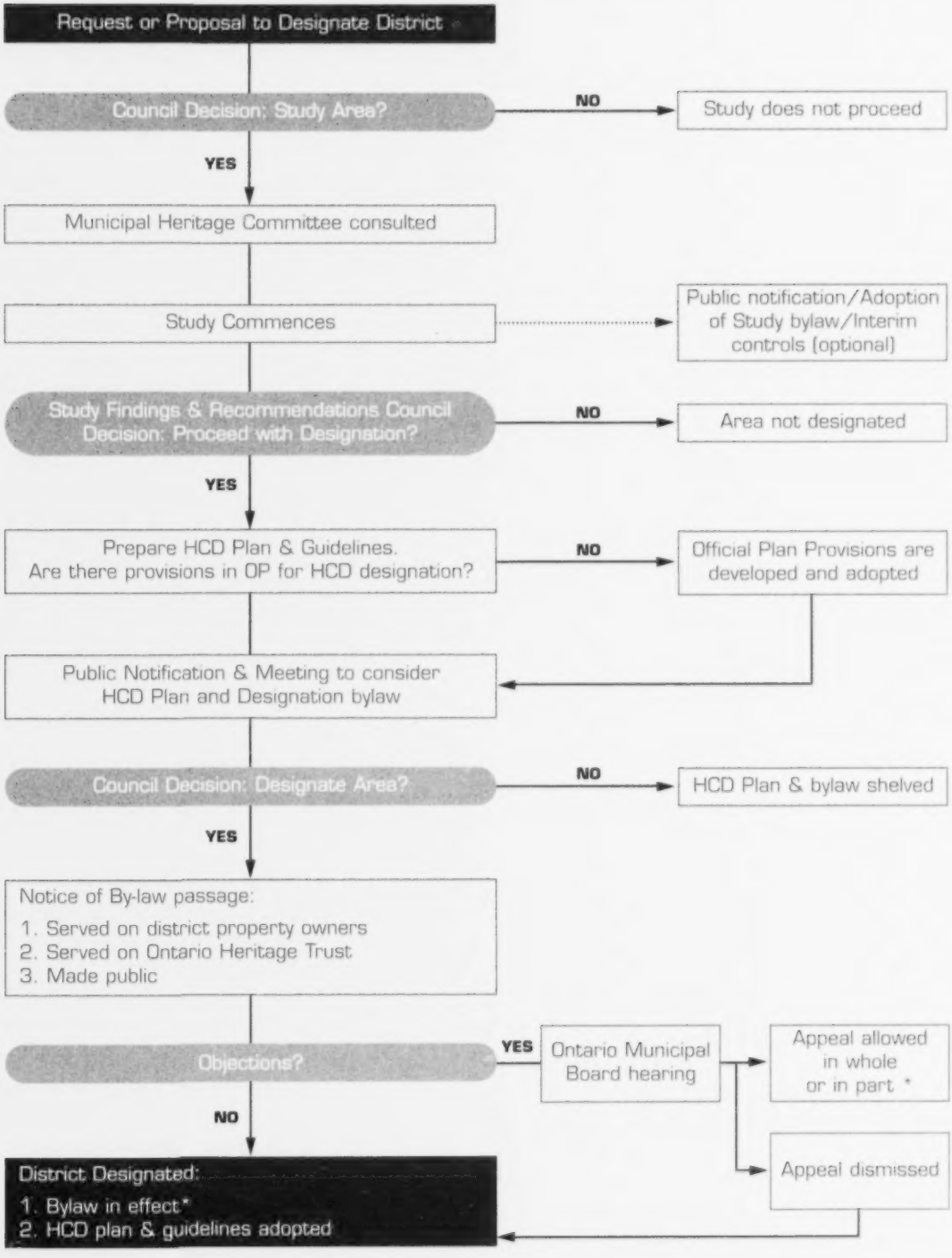
Step 10 – Registration of bylaw on title

Step 11 – Notification of passing of bylaw to the Ontario Heritage Trust

Step 12 – Proposed changes to existing bylaws and Official Plan provisions

Step 13 – Implementing the HCD plan

Heritage Conservation District Designation Process


Request or Proposal to Designate District
Council Decision: Study Area?
NO
Study does not proceed
YES
Municipal Heritage Committee consulted
Study Commences
Public notification/Adoption of Study bylaw/Interim controls (optional)
Study Findings & Recommendations Council Decision: Proceed with Designation?
NO
Area not designated
YES
Prepare HCD Plan & Guidelines. Are there provisions in OP for HCD designation?
NO
Official Plan Provisions are developed and adopted
Public Notification & Meeting to consider HCD Plan and Designation bylaw
Council Decision: Designate Area?
NO
HCD Plan & bylaw shelved
YES
Notice of By-law passage:
1. Served on district property owners
2. Served on Ontario Heritage Trust
3. Made public
Objections?
YES
Ontario Municipal Board hearing
Appeal allowed in whole or in part *
Appeal dismissed
NO
District Designated:
1. Bylaw in effect*
2. HCD plan & guidelines adopted

*NB. Bylaw may need to be amended for an appeal allowed "in part"

Step 1 – Request to designate

There is no formal process for requesting the designation of a HCD. The initial request usually comes from the Municipal Heritage Committee or a local residents' or heritage organization. Any individual resident, business or property owner can, however, request that their area be considered for designation. Requests can be made through the municipal clerk, local councillor, municipal planner or municipal heritage committee member. Following consultation with the Municipal Heritage Committee (where appointed), it is up to council to decide whether to proceed with the designation of the area as a HCD.

While the act does not require that a study be carried out before the passing of the bylaw to designate any area as a HCD, a study is essential for the preparation of a HCD plan required for every HCD designated following the 2005 Ontario Heritage Act.

Step 2 – Consultation with the Municipal Heritage Committee

A municipality does not need a Municipal Heritage Committee (MHC), to designate a HCD. There are, however, advantages in having a MHC or local steering committee in place, to help with the identification of heritage objectives for a district study and to guide the designation and implementation process. Where a MHC exists, the act requires that council consult with the committee about any area being considered as a heritage conservation study area.

In areas where there is no appointed MHC or municipal heritage planner, council should seek advice from a local heritage or community organization or a heritage consultant on the suitability of the area being considered, and on boundaries for the study area.

Step 3 – Official Plans provisions

The Ontario Heritage Act requires that the municipal Official Plan have provisions relating to the establishment of a HCD. While not required before the initiation of a section 40.1 HCD study, this would a good time to check if the Official Plan policies are clear and contain the necessary provisions to allow for district designation. If there is a need to amend the Official Plan, drafting the amendment and its adoption should be carried out as early as possible to minimize any delay on the designation of the district, should council decide to proceed.

(See **APPENDIX** for content of Official Plan and secondary plan policy statements relating to establishment of a HCD)

Step 4 – The area study and interim control

Scope of Study

Subsection 40.(2) of the act sets out the scope of a HCD study.

The study shall:

- Examine character and appearance of the area including buildings, structures and other property features.
- Examine and recommend area boundaries.
- Consider and recommend objectives of designation and content of HCD plan.
- Recommend changes to Official Plan and municipal bylaws including zoning bylaws.

Given the differences among municipalities and types of districts, municipalities will need to develop their own criteria for identification of potential districts in their jurisdiction. As a starting point, the criteria that have been developed for designation of individual properties under Part IV of the act may be helpful.

Initially the following areas may be examined as potential heritage districts:

- Areas that have changed little since first developed and contain buildings, structures and spaces with linkages and settings as originally planned still substantially intact, for example – a group of civic and institutional buildings located around a public square, or a waterfront area with its marine-related structures;
- Areas that have cohesive, harmonious streetscapes that have a definite sense of place and/or
- Areas that have acquired a definite sense of time through historical associations with important activities, events and individuals.

A district study can start informally, through volunteer research and discussion. In some communities, these have been initiated by students in local university or college heritage programs or by local heritage organizations. In municipalities with a Municipal Heritage Committee, where there are no heritage planners or other heritage staff, the committee may play an important role by, for example, doing some of the historical research or assisting in hiring heritage professionals to undertake the study. As the local community's voice for heritage conservation, the committee can also play an important part in the development of grass-roots support for the district study.

Designation of heritage conservation study area (optional)

Once a decision has been made to initiate a study, council needs to decide whether it wants to formalize the process by adoption of a bylaw under subsection 40.1 (1) of the Ontario Heritage Act to designate a Heritage Conservation Study Area. The advantage of this approach is that alerts all property owners in the study area about the commencement of a study.

The study area bylaw is optional. Since the bylaw is only effective for a one-year period, municipalities may prefer to proceed without this bylaw until initial research phase has been completed. When there is a better sense of community interest, and the heritage attributes and potential boundaries for the district are more clear, the study area bylaw can be adopted, but is not required for the designation of a district.

Interim control (Optional)

Subsection 40.1(2) of the OHA provides council with the option to put in place interim control measures within the study area when it designates an area as a Heritage Conservation Study Area. The interim control measures prohibit or set limitations with respect to alterations of property, and new construction, demolition or removal of buildings or structures.

The purpose of interim controls is to protect the integrity of the area while a study is underway. Interim control measures are in effect for a maximum period of one year.

The municipality will not be able to extend study area interim controls beyond the one-year period. The controls are also subject to appeal which can delay the completion of the study.

Also, the municipality cannot pass another bylaw to designate another study area which includes a previously designated study area for a three-year period, if an appeal is upheld.

Interim control measures should, therefore, only be considered where there is a clear and immediate threat to the integrity of the area.

The municipality must publish notice of the bylaw in a local newspaper and notify every property owner in the area individually. If there are objections to the bylaw, it can be appealed to the Ontario Municipal Board, by filing a notice with the municipal clerk. The Board will hold a public hearing to hear the objections and will decide on the acceptability of the study area bylaw or any interim controls adopted under the bylaw.

Organizing the study

Depending on the size and type of area, it may be convenient to divide the study into several stages.

Typical stages of an area study include:

- **Historical and documentary research** should be used to draw a picture of environmental conditions and human activities that have shaped the area over time. Attention should be paid to design intentions as well as design results, and to the technological, economic, and cultural conditions that have affected the character of the area. Modest vernacular buildings may represent as much of a triumph over circumstance as high-style structures. Gardens and landscape features and agricultural practices may reveal as much about a community as its buildings. Public investments in an area may reflect cultural attitudes and biases as much as private property developments. The role of institutions in providing a special sense of place may be important.
- **Field studies** should be carried out to document and evaluate the larger environment and identify key visual and functional elements. Field studies can document the existing physical environment and related patterns of social activity. These observations can then be tested against the findings of the documentary research. The historical record is thus brought forward into the present.
- **Public participation** is critical to the designation and implemention of a HCD. People who live in the study area need to express and communicate the value of the area. As residents, they are

The Rideau Canal Corridor is a unique cultural heritage landscape where there is opportunity for HCD designation as part of a co-ordinated strategy to preserve the overall character of this corridor and surrounding landscape. (Photo Copyright 2006 Ontario Tourism)

often best able to identify important landmarks, nodes, boundaries and other elements that define the existing character of a place. They need to be fully involved in the examination of future options for their area.

The historical and documentary research together with field studies present a composite view of an area. The community's perspectives add value and meaning to the various elements. As these come together, a district's potential boundaries and its heritage attributes becomes clearer.

Step 5 – Evaluation of cultural heritage resources and attributes

Thorough evaluation of a district's heritage significance is key to its protection and is critical for an understanding of the distinction of a place within its larger context. In general, properties of heritage value should reveal broad architectural, cultural, social, political, economic or military patterns of our history, or should have some association with specific events or people that have shaped details of that history.

Evaluation of Heritage Attributes

The evaluation of heritage attributes for an urban HCD will usually involve an aggregate of buildings, streets and open spaces that, as a group, is a collective asset to the community. With a rural HCD, the focus will more likely to be on the concentration or continuity of landscape components and how these are united and/or modified by human use and past events. Depending on the size of district and number of properties involved, the examination of an area may require evaluation of each part, or individual property based on:

- **Historical association**. A building, structure, or property may have been associated with the life of a historic person or group, or have played some role in an important historical event or episode.
- **Architecture**. A building or structure may contribute to the study of the architecture or construction of a specific period or area, or the work of an important builder, designer, or architect.
- **Vernacular design**. A modest well-crafted building or structure that makes use of local forms and materials may be as important to the community's heritage as a high-style mansion or public building.

Designed by the prominent Victorian architect, Kivas Tully, Victoria Hall is the focal point of Cobourg's downtown Heritage Conservation District. (Photo Copyright 2006 Ontario Tourism)

- **Integrity**. A building, or structure, together with its site, should retain a large part of its integrity – its relation to its earlier state(s) – in the maintenance of its original or early materials and craftsmanship.
- **Architectural details**. Specific architectural considerations should include style, use of materials and details, colours, textures, lighting, windows, doors, signs, ornaments, and so on; and the relationships of all these to neighbouring buildings.
- **Landmark status or group value**. Where a building or structure is an integral part of a distinctive area of a community, or is considered to be a landmark, its contribution to the neighbourhood character may be of special value.

Market Square HCD in the City of Kingston – view from the cupola of the Kingston City Hall. (Photo: Ministry of Culture)

HCD designation can be an important tool for ensuring broad-based protection for important natural and cultural heritage features that underpin the heritage character of many river side communities. (Photo: Ministry of Culture)

- **Landscapes and public open spaces**. Examination of a potential district should also include public spaces such as sidewalks, roads and streets, and public parks or gardens. These features often play roles as conspicuous as those of buildings in the environment. Open spaces provide settings for buildings as well as places to view them and the landscapes in which they sit. These spaces are often features of the original plan or survey of a settled community and have intrinsic value in ordering and organizing the location of buildings and structures.
- **Overall spatial pattern.** This refers to the size and extent of major landscape components, predominant landforms and natural features e.g. cliffs, escarpments, ridges, watercourses and lakes and their general spatial relationship to farmsteads, settlements or clusters of buildings and other cultural features, which contribute to the overall sense of scale in a rural HCD.
- **Land-use.** Different type of land-use e.g. farming, mining, lumbering, fishing or other small-scale economic activity will tend to leave their distinctive mark or "texture" on individual landscape components of a rural HCD.
- **Circulation network and pattern.** The movement pattern or network within a HCD and its connection(s) to the surrounding area contributes to its general accessibility. Depending on the viewer's location, mode of travel, age or social group, there may be a different experience and appreciation of the district and its attributes.
- **Boundary and other linear features.** These include roads, pathways, fences or walls, treelines, hedgerows which help to define and delineate different properties and uses.
- **Site arrangements.** The physical arrangement or clustering of major built elements such as farmsteads, farmhouses and their relationship to ancillary buildings and other property features such as barns, gristmills, archaeological and burial sites often reveal important information on the area's history and social development.
- **Vegetation patterns.** The placement, arrangement and extent of vegetation which has been planted for functional or aesthetic purposes or natural growing vegetation such as woodlots, meadow areas and other natural elements contribute to the areas visual quality as well as its sense of place.
- **Historic views.** Views represent a significant visual linkage between the component parts of an individual HCD, or between the district and the surrounding area. Visual interest may be enhanced by vistas defined and enclosed by buildings and other structures, land-forms, vegetation patterns or structures. Panoramic views, where available, provide a "visual mosaic" of the district, and the rich textural patterns created by past or existing land-use and other supporting activity.

Step 6 – Delineation of the boundary of a HCD

Boundary delineation is critical task during the study and implementation phases of the district designation process. Some study areas have an obvious character and a clear set of boundaries. Others are more difficult to define. They may include both cultural and natural features. They may cross political boundaries. They may have evolved over time. The initial research phase can be used to decide the possible boundaries of a district.

The final definition of boundaries should come from the findings of the research and the community consultation process.

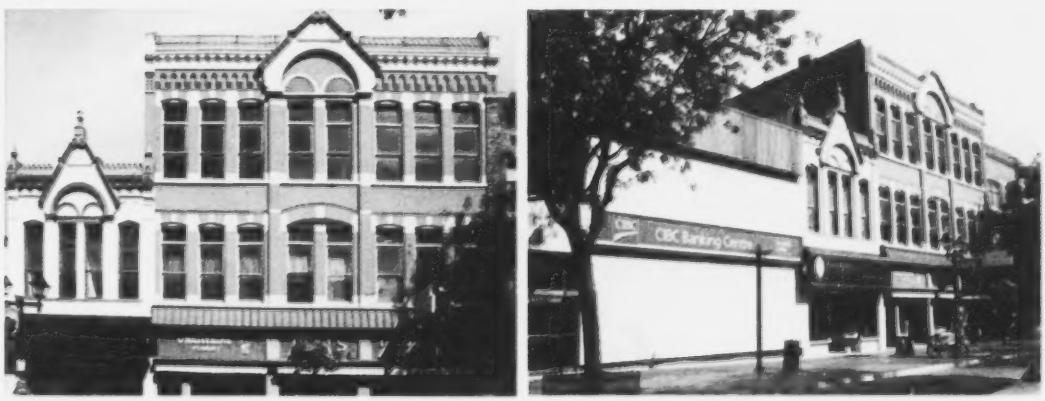
The boundary of a district could be determined using the following criteria:

Historic factors such as the boundary of an original settlement or an early planned community, concentrations of early buildings and sites;

Visual factors determined by an architectural survey or changes in the visual character or topography of an area;

Physical features such as man-made transportation corridors (railways and roadways), major open spaces, natural features (rivers, treelines and marsh-land), existing boundaries (walls, fences, and embankments), gateways, entrances and vistas to and from a potential district;

Legal or planning factors which include less visible elements such as property or lot lines, land use designations in Official Plans or boundaries for particular uses or densities in the zoning bylaw, may also influence the delineation of the boundary, especially as they may affect its eventual legal description in the bylaw.



Boundary Delineation – the inclusion of newer buildings and vacant properties is often crucial for a potential heritage conservation district to ensure that new development will blend in with and respect the character of the district. (Photo: Ministry of Culture)

Visual perceptions

- Distinctive architecture, design, scale, style, layout, setting, materials, workmanship, association.
- Marked changed in building character (massing, height, setback, etc.).
- Distinct changes in topography or landform.
- Gateways and vistas to and from an area.

Physical situation

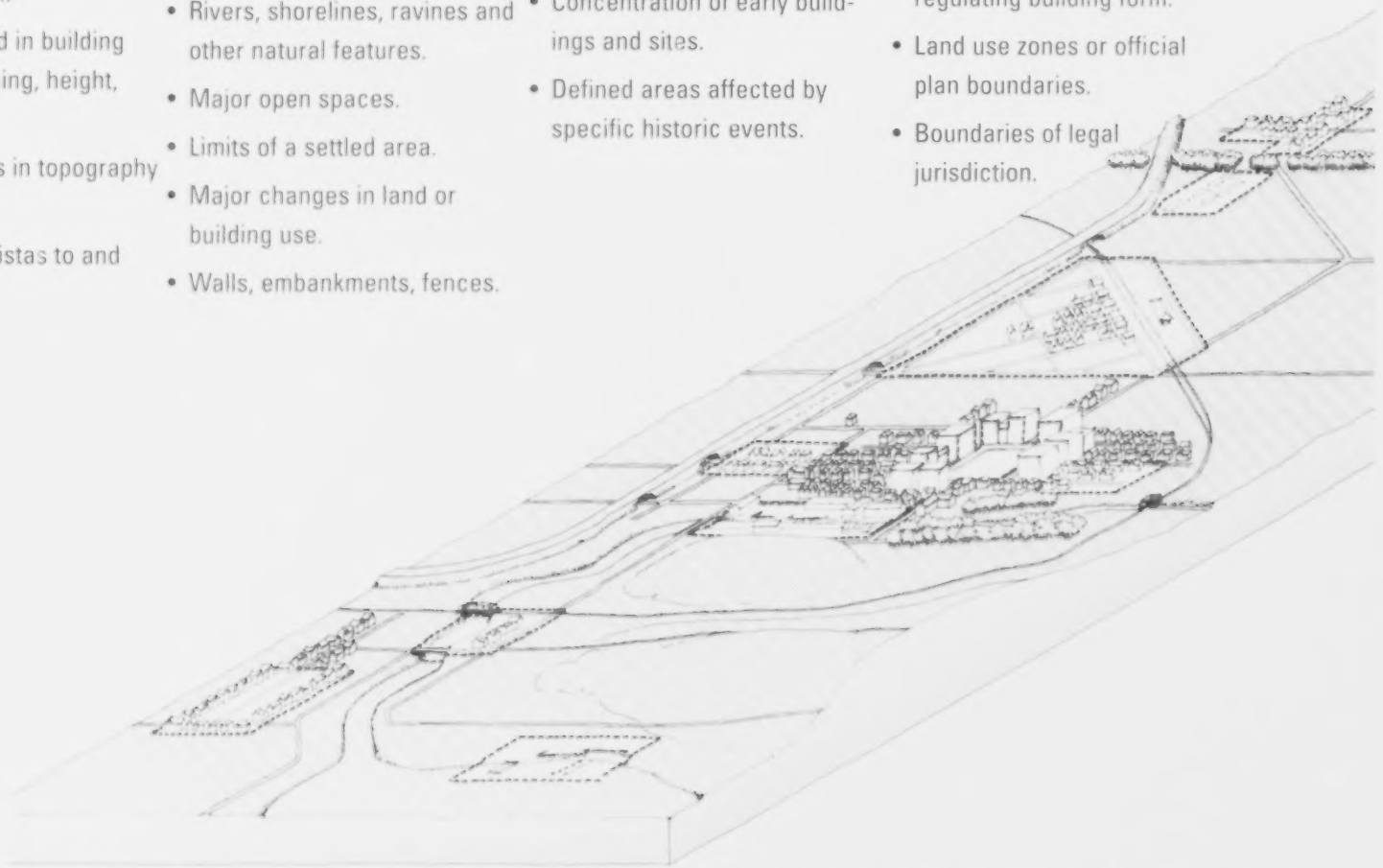
- Railroads and major highways.
- Streets, public utilities and rights-of-way.
- Rivers, shorelines, ravines and other natural features.
- Major open spaces.
- Limits of a settled area.
- Major changes in land or building use.
- Walls, embankments, fences.

Historical Evolution

- Boundaries of an original settlement, or early planned settlement.
- Concentration of early buildings and sites.
- Defined areas affected by specific historic events.

"Paper" lines and other factors

- Property lines.
- Setbacks of other zoning lines regulating building form.
- Land use zones or official plan boundaries.
- Boundaries of legal jurisdiction.

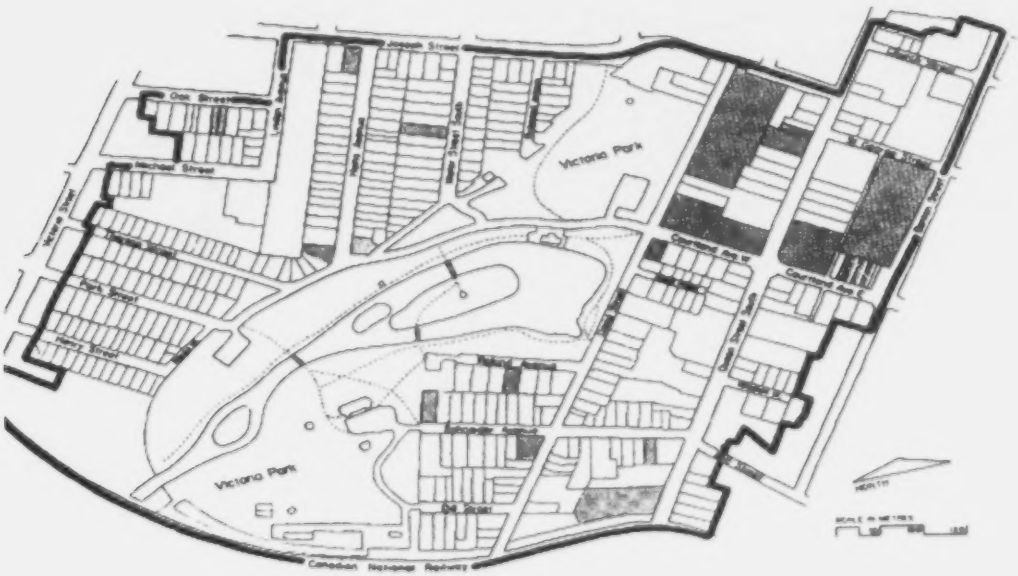


Establishing the boundary that will encompass the proposed district is a crucial task. The principal objective is to ensure that the special character identified through study of the proposed district will be adequately protected by the measures available in Part V of the Act. (Graphic: Ministry of Culture)

The Victoria Park Area in Kitchener was designated a Heritage Conservation District in 1997 to conserve its significant Victorian architecture and unique romantic style landscapes. (Photo: Ministry of Culture)

Boundaries should be drawn to include not only buildings or structures of interest but also the whole property on which they are located. Vacant land, infill sites, public open space and contemporary buildings may also be included within the district to ensure that their future development is in keeping with the character of the area. Buildings and structures of less obvious historical or architectural merit, but that contribute to the scale or scenic amenity of the area, may also be included.

Many criteria will overlap or produce similar lines on a map, but as general caution, when setting the edges of a district – in drawing the lines of an edge on the two-dimensional map, always consider how that line will be perceived in the district itself by residents and different user groups, in three dimensions, and over time, when walking or driving, entering and exiting the district. Though a district's legal and financial implementation depends on the two-dimensional lines, its ultimate effect will be judged by how well it protects and conserves the real, visible, three-dimensional character of the district embraced by those lines.



The Victoria Park Area Heritage Conservation District - the historic park designed in the romantic landscape style forms the centrepiece for a large and complex district with diverse uses that includes significant residential and commercial buildings. (Graphic: Victoria Park Area Heritage Conservation District Plan, prepared by Nicholas Hill)

Step 7 – Public consultation

Successful implementation of a district will ultimately depend on wide-spread public support for district designation based on a clear understanding of the objectives for designation and appreciation of the proposed HCD plan, policies and guidelines.

Decisions about policies and guidelines need to be made in an open forum, where the benefits of designation and the responsibilities that come with it can be clearly communicated. This is especially important to overcome the initial perception encountered amongst many property owners that designation will result in "loss of property rights" or reduction in property value. There should be a clear agenda and timetable for proceeding with the district study and well-publicized public meetings at important stages, to allow for comprehensive discussion of the issues with area residents and property owners.

The Ontario Heritage Act only requires one public meeting before passing of bylaw to designate the district. It is recommended that there be three or more well-advertised public meetings before the draft district plan and bylaw is submitted for public comment at the statutory public meeting.

Meetings can be conducted as follows:

- The initial public meeting allows municipal staff and Municipal Heritage Committee members to explain the process for district designation and its potential benefits, and to receive initial comments and views.
- The second meeting allows for consultation and discussion of the proposed boundary and other results of the study.
- The third public meeting provides opportunity for review of the draft plan and guidelines.

Depending on the outcome of the third meeting, further meetings may be required, possibly with smaller groups, to resolve any outstanding issues before the draft district plan is finalized.

It may be advantageous to appoint a local steering or advisory committee with representation from local residents, businesses and other property owners and stakeholders, to oversee the study and to work with the Municipal Heritage Committee (where appointed) in advising Council on future heritage permit applications after the district is designated.

4 THE HERITAGE Conservation District Plan

Step 8 – Preparation of the HCD plan and guidelines

The recent amendments to the Ontario Heritage Act require municipalities to adopt a HCD plan when they pass the bylaw to designate an area as a HCD.

Statement of objectives

The overall objective of a HCD plan is to provide policies and guidelines that will assist in the protection and enhancement of the cultural heritage values of the district. The district and its current condition should be briefly described, as should the community's goals and aspirations for its future. Once the district plan is adopted, its policies and objectives will take precedence in the event of a conflict with existing municipal zoning and other bylaws that were in place before the designation of the district.

Summary – Contents of the HCD Plan Required by the Ontario Heritage Act

- Statement of objectives to be achieved in designation of area as a HCD
- Statement of district's cultural heritage value or interest
- Description of district's heritage attributes and those of properties within the district
- Policy statements, guidelines and procedures for achieving stated objectives and managing future changes
- Description of external alterations or classes of external alterations that are of a minor nature that an owner can carry out without obtaining a permit

Statement of district's cultural heritage value or interest

The statement of cultural heritage value describes the heritage values that contribute to the special identity and character of the district that should be protected. A clear statement will help to promote understanding of the values and attributes and will assist decision-makers in ensuring that future changes and interventions contribute to, rather than detract from, the character of the area. Statements should be brief and succinct and should relate specifically to the identified values and attributes of the district.

Description of heritage attributes

Summary of heritage attributes

The description of heritage attributes should include a summary of those components (e.g. buildings, landscape, archaeological and other property features, etc.), that ranked highest in the evaluation phase. There should be an emphasis on common characteristics plus unusual features or landmarks.

Detailed description of heritage attributes

There should also be a more detailed listing and description of the heritage attributes of the district and of the properties within it. It should emphasize the attributes that contribute to the identified value(s). For example, in some districts the architectural detail of building façades is an important contributor; in other areas, it may be a more general massing and setback that is important, or a relationship between buildings and landscape. In other areas, it may be the mixed use pattern of the area or inclusion of important community facilities.

A detailed description and photographs of the important heritage attributes should be provided. Their location should be indicated on a map wherever possible.

In large districts with many properties, it may not be practical to provide a detailed description for every property. A summary description of heritage attributes of individual properties or groups of similar properties may be provided in an appendix to the plan.

Policy statements and guidelines

Statement of policies

The Ontario Heritage Act requires that a district plan include a statement of policies and guidelines. This is an expression of a municipality's commitment to consistent decision-making in the review of development proposals and heritage permit applications. They should also reflect the municipality's proposed program of public works and other work to maintain or enhance the area character.

The policies and guidelines in the district plan should not just focus on individual heritage buildings or areas. Impact from new development, traffic access, parking, signage and outdoor advertisements, and required mitigation measures all need to be considered. The district plan may also need to deal with traffic management schemes or incentives for the use of upper floors in older commercial blocks. In larger districts, some of these issues may be too complex for a HCD study and may need to be investigated more fully, as measures to be implemented at a later date, separately from the district plan.

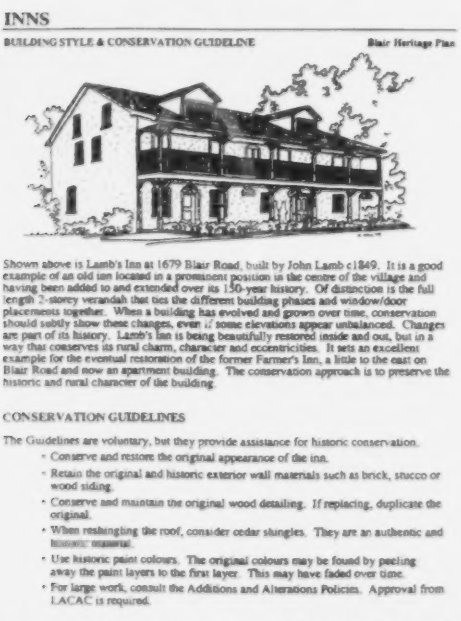
Heritage and design guidelines

Guidelines for conservation of heritage property and identified heritage resources should be compatible with standards and guidelines that have been adopted by the Ontario government (see Ministry of Culture website at *www.culture.gov.on.ca*); and/or the Standards and Guidelines for the Conservation of Historic Places in Canada, developed under the Historic Places Initiative (see *www.historicplaces.ca*).

Since guidelines will be used by property owners, as well as municipal planners, councillors and heritage committees, they should be written clearly and simply and should include graphics and visual material that will explain what changes or alterations are appropriate and likely to be approved by council or staff.

Guidelines may take the form of a written and/or graphic description of the type of work or development that council would find acceptable and will satisfy the policy objectives for the enhancing district. In some cases, (e.g., new infill development), there may be alternative ways to comply with the policy objective. The guidelines should indicate clearly what options are available and include recommended development standards, type of materials and quality of detailing required, for development of infill and vacant land.

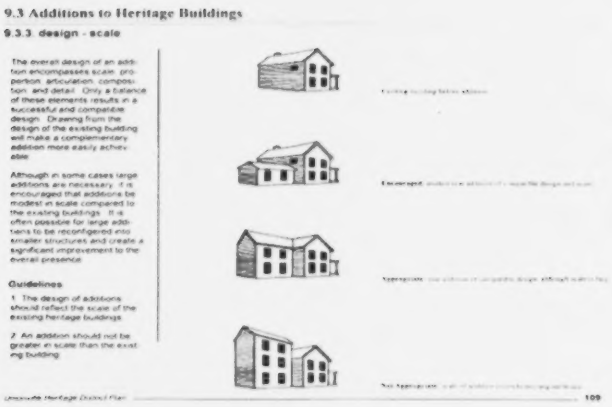
For a small district where the character is determined by the architectural details of individual buildings, the guidelines may include detailed recommendations on acceptable alterations, changes or development to be encouraged or discouraged for each property in the district. This would also apply to individual properties of cultural value or interest that have been designated under Part IV of the act, where the guidelines may indicate property features that ought to be restored, materials to be used in constructing new additions, or simply the building features or other attributes of the property that deserve special attention in ongoing maintenance.


INNS
BUILDING STYLE & CONSERVATION GUIDELINE
Blair Heritage Plan
Shown above is Lamb's Inn at 1679 Blair Road, built by John Lamb c1849. It is a good example of an old inn located in a prominent position in the centre of the village and having been added to and extended over its 150-year history. Of distinction is the full length 2-storey verandah that ties the different building phases and window/door placements together. When a building has evolved and grown over time, conservation should subtly show these changes, even if some elevations appear unbalanced. Changes are part of its history. Lamb's Inn is being beautifully restored inside and out, but in a way that conserves its rural charm, character and eccentricities. It sets an excellent example for the eventual restoration of the former Farmer's Inn, a little to the east on Blair Road and now an apartment building. The conservation approach is to preserve the historic and rural character of the building.
CONSERVATION GUIDELINES
The Guidelines are voluntary, but they provide assistance for historic conservation.
• Conserve and restore the original appearance of the inn.
• Retain the original and historic exterior wall materials such as brick, stucco or wood siding.
• Conserve and maintain the original wood detailing. If replacing, duplicate the original.
• When reshingling the roof, consider cedar shingles. They are an authentic and
• Use historic paint colours. The original colours may be found by peeling away the paint layers to the first layer. This may have faded over time.
• For large work, consult the Additions and Alterations Policies. Approval from LACAC is required.

Examples of clear conservation guidelines for significant buildings in heritage districts. (Graphic: Blair Heritage Conservation District Plan prepared by Nicholas Hill)

PORCHES
BUILDING CONSERVATION GUIDELINE
Nicholas Hill Architect . Planner
CONSERVATION PRINCIPLES
• Conserve original porches. They are an integral part of the overall architectural appearance of the building.
• When repairing, duplicate the original sizes of column, handrail, skirting and decorative features.
• Avoid closing-in porches. They lose their social value as outside rooms on the street.

Examples of clear conservation guidelines for significant buildings in heritage districts. (Graphic: Bishop Hellmuth Heritage Conservation District Plan prepared by Nicholas Hill)

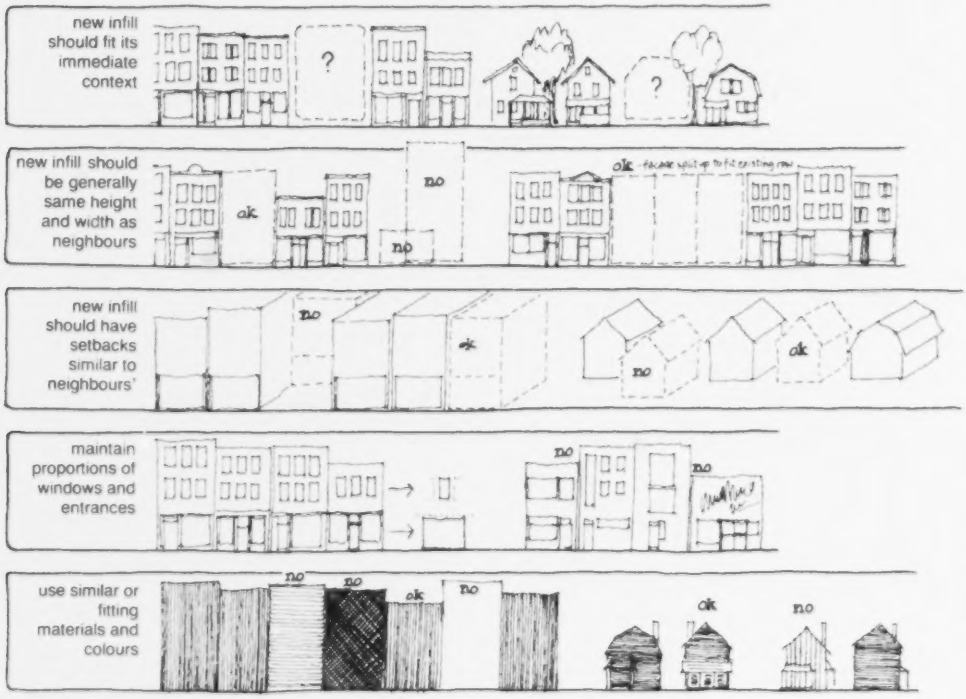

9.3 Additions to Heritage Buildings
9.3.3. design - scale
The overall design of an addition encompasses scale, proportion, articulation, composition and detail. Only a balance of these elements results in a successful and compatible design. Drawing from the design of the existing building will make a complementary addition more easily achievable.
Although in some cases large additions are necessary, it is encouraged that additions be modest in scale compared to the existing buildings. It is often possible for large additions to be reconfigured into smaller structures and create a significant improvement to the overall presence.
Guidelines
1. The design of additions should reflect the scale of the existing heritage buildings.
2. An addition should not be greater in scale than the existing building.

Good example of clear design guidelines for additions to existing buildings in the district. (Graphic: Unionville Heritage Conservation District Plan)

The 18th century legacy of Unionville's first settlers provides a rich setting for thriving commercial and other supportive uses. Unionville Heritage Conservation District attracts over 1 million visitors per year. (Photo: Ministry of Culture)

For larger districts, a detailed approach to each property may be too cumbersome and impractical. It may be more practical to have more general guidelines that indicate the types of change that will be considered appropriate for existing groups of buildings as well as generic design types for new construction.

On vacant and other potential development sites, the preferred siting, scale, maximum allowable height, setback of new building or additions may need to be specified, as well as the preferred colour, texture and type of materials to be used. Guidelines can also be a useful source of information for general advice on landscape conservation and restoration techniques, tree planting and garden design.



This is a good example of the use of simple graphic to demonstrate acceptable and unacceptable infill design. (Graphic: Ministry of Culture)

Description of minor alterations

The heritage conservation plan must include a description of external minor alterations or classes of minor alterations that an owner can carry out without obtaining a permit. This will help to reduce delay in approval of heritage permit applications and allow property owners to carry out maintenance type work, (e.g., painting and repairs of windows, renewal of a roof, using exact material and colours).

There should be extensive community input before deciding on the type of "minor alterations" that can be carried out without permit approval.

Government-owned property in a HCD

Property owned by Ontario government ministries or other prescribed public bodies

While these properties can be included in a HCD, they are generally protected under Part III.1 of the act, or may be subject to other specific legislative authority that may exempt them from municipal HCD controls.

Part III.1 of the act provides for the preparation of heritage standards and guidelines that government ministries and other public bodies have to comply with in the identification, protection, maintenance, use and disposal of their heritage property.

Status of property owned by the federal government and its agencies

The application of municipal zoning and other land use controls to lands owned by the federal government or its agencies or undertakings within the exclusive regulatory jurisdiction of the federal government is complex. It is, therefore, not possible to make a general statement in this regard. Where a municipality is considering inclusion of federal government facilities or federally regulated activities in an HCD, it would be best to discuss this first with the applicable federal department, agency or federally regulated undertaking.

Properties designated under Part IV of the act

(Ontario Heritage Act: s.41(2)-(2.4))

A HCD may include individual properties that are designated municipally or provincially under Part IV of the act. The 2005 amendments to the act provide a clear process for administering HCDs when there are individual Part IV designated properties in the district.

Alterations, demolition and other changes to properties designated by the Minister of Culture under section 34.5 of the act included in a HCD are subject to the provisions of section 34.5 in Part IV and not the provisions of Part V.

If there is a HCD plan in effect for the district, then all external work alteration, demolition or removal of structures within the district will be governed by Part V and the approved HCD plan, including properties designated municipally. However, Part V only applies to exterior alterations – the provisions of Part IV respecting the alteration of properties designated under section 29 and the individual designation will continue to govern interior alterations to individually designated properties.

Properties in a HCD designated individually under section 29, will continue to be governed by the Part IV provisions respecting alterations, demolition or removal of structures, if the HCD was designated before the 2005 amendments to the act and if the municipality has not adopted a HCD plan in accordance with the requirements of section 41.1 of the act.

Step 9 – Passing the designation bylaw and adoption of the HCD Plan

Subsection 41.1(6) of the Ontario Heritage Act sets out the minimum requirements for public consultation before council passes the bylaw to designate the district and to adopt the district plan.

The act does not require council to obtain the approval of a majority of property owners or residents or to demonstrate that there is support before proceeding to pass a bylaw to designate an area as a HCD.

Before passing the designation bylaw and adopting the HCD plan, council is required to notify the public about the proposed HCD plan and hold at least one public meeting to discuss the plan. Following passage of the bylaw, any person who objects to the bylaw can appeal the bylaw to the Ontario Municipal Board.

Comments and/or objections to the proposed district plan can be made through oral representations at the municipal public meeting or by written submissions to council. Persons who did not make representations at the meeting or written submissions on the plan may be later denied the opportunity to appeal the passing of the bylaw to the Ontario Municipal Board (OMB).

The OMB will usually hold a hearing to consider the objections and will decide whether the appeal should be dismissed or allowed in whole or part. Where the board allows an appeal, it may repeal the bylaw or amend the bylaw or direct council to do so. The board's decision to allow the appeal may apply either to the whole or any part of the area proposed for designation as a district.

The board's decision is final and the bylaw comes into effect when all appeals have been dismissed or when the board or council amends the bylaw.

Step 10 – Registration of bylaw on title

The designation bylaw must be registered on the title of all properties in the district when it comes into force so that current and future property owners within the HCD are aware that their property is within a HCD.

The area that has been designated should be clearly defined on a map, or through an up-to-date legal description. Individual properties also need to be clearly identified and legally described to allow a designation bylaw to be registered on title.

Step 11 – Notification of passing of bylaw to the Ontario Heritage Trust

Following the passing of the bylaw to designate a HCD and to adopt a district plan, notice of the bylaw and particulars of the HCD must be provided to the Trust for inclusion on the Provincial Register.

Step 12 – Proposed changes to bylaws and Official Plan provisions

A final requirement of the study process is a list of proposed changes to municipal bylaws and Official Plan provisions.

Most heritage district designations require some adjustments to the existing planning framework in the municipality. There may be changes to provisions for building heights, setbacks, or uses under applicable zoning bylaws. There may be review and approval procedures that have an impact on other provisions such as environmental assessments. There may be changes to public works policies or tax policies or other municipal initiatives.

The proposed changes need not be exhaustive at the study phase. The study should highlight areas of immediate concern. If a district designation is approved, municipalities should proceed with any required amendments to zoning bylaws and Official Plan provisions to ensure consistency with the district plan.

Step 13 – Implementing the district plan

(Ontario Heritage Act: s.28, s.37(1), s.41.2, s.42(4.1), s.42(16)-(17))

The permit application process is the principal mechanism for implementing a district plan. This allows a municipality to exert control over development and other applications to ensure that they will have a beneficial rather than detrimental effect on the character and heritage attributes of the district. The adoption of a HCD plan with clear policies and guidelines ensures that municipal decision-making will be based on objective criteria.

Adoption of HCD plans for previously designated districts

The 2005 amendments to the Ontario Heritage Act require that municipalities prepare a HCD plan before designating a heritage conservation district. Previously, HCD plans were highly recommended, and most districts prepared a plan even though there was no requirement to do so. Some districts are only now preparing plans to assist them in the management of districts designated many years ago.

The Ontario Heritage Act now permits municipalities to adopt HCD plans for previously designated districts.

If a plan already exists, the municipality can pass a bylaw adopting the plan if the existing plan complies with the mandatory requirements for a HCD plan set out in subsection 41.1(5) of the act. If a plan does not exist, the municipality can prepare one. In both situations the municipality must follow the procedures set out in section 41.1 of the act for the adoption of a HCD plan.

The municipality must publish notice of the bylaw adopting the plan in a local newspaper and give notice to every property owner in the district and to the Ontario Heritage Trust. Anyone has a right to appeal the bylaw adopting the plan to the Ontario Municipal Board. If there is an appeal, the Board will hold a hearing and make a decision.

5 Management of the District

The management of a HCD will depend, to a large extent, on the resources available to municipal council. Municipalities with heritage experts on staff will be likely to have general policies and procedures in place for managing heritage districts. In these municipalities, council may choose to delegate the approval of applications for minor alteration to property to staff, after consulting with its municipal heritage committee, in which case the committee will play a more advisory role.

In municipalities where there is no heritage planning staff, the committee will likely be more directly involved with the review of permit applications, though ultimately it will be council that makes the final decision.

Review of alteration, new construction and demolition

(Ontario Heritage Act: s.42(1)- (5), s.42(16) – (17))

The Ontario Heritage Act gives municipalities the power to decide whether alteration, new construction or demolition can take place within a designated HCD. In making its decisions, the municipality should be guided by the provisions of the HCD district plan.

Property owners do not need a permit for carrying out "minor alterations" as described in the district plan or for interior alterations – except for property designated under Part IV of the act, where interior features are included in the bylaw.

Property owners wishing to demolish or remove buildings or structures on their property, or make alterations to the property that are not exempted in the HCD plan, must apply to the municipality for a permit. Property owners must also apply for a permit before they can erect any new building or structure on the property.

Under Part V of the act, 'property' means real property and any buildings and structures on it. Alterations to the property that come under review include restoration, rehabilitation or redevelopment of whatever heritage attributes are identified in the plan.

Each municipality can determine what information will be required in a permit application. Once it receives the complete permit application, the municipality acknowledges receipt to the property owner. The municipality then has 90 days to grant or refuse the permit.

The municipality must consult with its Municipal Heritage Committee, where one has been appointed, before making a decision on an application for the demolition or removal of a building or structure. In the making its decisions the municipality should be guided by the provisions of the HCD district plan.

A property owner can appeal municipal council's decision to refuse a permit or to grant a permit subject to terms and conditions to the Ontario Municipal Board.

The permit application process allows municipalities to review proposed physical or functional changes within a HCD to ensure that they are in keeping with the objectives for district designation and will respect the heritage values identified in the HCD plan.

The scope of review can be broadened or narrowed depending on the nature of the proposed intervention and the importance of the heritage resource affected.

- Some communities develop a stewardship kit, which is given to all property owners in the district and to new owners when they move into the district. It outlines the key objectives of the designation and summarizes the design guidelines and the difference between major and minor alterations in that district. Such kits can be a useful tool for protecting heritage value by raising public awareness.

Property maintenance standards

(Ontario Heritage Act: S.38.1, S.45.1(1))

Where a municipality has passed a bylaw under Section 15.1 of the Building Code Act, setting out the standards for maintenance of property in the municipality, it can pass a bylaw that sets out additional minimum standards for the maintenance of heritage property within a HCD. The municipality can then require property owners to maintain their properties to these standards.

Easements and covenants

(Ontario Heritage Act: s.22, 37 and 45)

The Ontario Heritage Trust and municipalities may enter into easements or covenants with property owners to protect the heritage attributes of properties within a HCD.

Easements or covenants are agreements, often referred to as heritage conservation agreements or conservation easements, that are registered against the title to the property, run in perpetuity, and bind current and subsequent owners of that property.

A heritage conservation agreement is a voluntary agreement between the municipality or the Ontario Heritage Trust and an owner to protect the heritage attributes of the property, and to encourage good stewardship of the property.

Heritage conservation agreements allow for a higher level of protection of the heritage attributes of a property in a designated district than designation alone as they contractually commit current and future owners to protect the defined heritage attributes of the property in perpetuity.

The heritage conservation agreement also requires the owner to consult with and obtain the approval of the municipality or the Trust, about proposed work affecting the defined heritage attributes, before the work is carried out.

Heritage conservation agreements are often a required as a condition of a property owner receiving a grant (or tax relief) to protect the public investment in the property.

In other cases, property owners may enter into easements in return for other forms of compensation or consideration e.g. development approval, condition of sale; or requested by a property owner in estate planning.

Heritage conservation agreements are an important tool for ensuring the long term protection of an important landmark or cultural heritage landscape.

Acquisition and expropriation

(Ontario Heritage Act: s.45 and 36)

A municipality may decide to purchase or expropriate any property within a HCD to ensure that the property is protected. The municipality can keep the property indefinitely or it can lease or sell it.

This is a rarely used provision of the Ontario Heritage Act.

Decisions about what to do with a purchased or expropriated property must be consistent with the heritage conservation goals set out in the Official Plan and in the HCD plan. The purchase or sale of any property must be approved by a bylaw passed by municipal council.

Incentives and other support for heritage conservation

Normal upkeep and maintenance are the responsibilities of every property owner. Through regular inspection, continuous care and maintenance, major restoration and repair costs to heritage properties and important heritage attributes can often be avoided. Municipalities may consider giving financial assistance and/or tax incentives to encourage and support owners to be stewards of their heritage properties in recognition of the community's interest in maintaining its heritage.

Municipalities are authorized by subsection 39 (1) of the act to pass bylaws to provide grants or loans to owners of designated property, to assist with the cost of improvements on such terms and conditions as council may prescribe.

Many municipalities have established financial incentives programs to assist property owners with the conservation of their designated heritage properties. Grants and loan programs also exist at the provincial and federal levels to help with individual capital projects.

In several communities, there are long established heritage funds which provide assistance for eligible work in HCDs.

Municipalities can also establish Heritage Property Tax Relief programs to support ongoing maintenance and conservation of designated properties. The province shares in the cost of the program by funding the education portion of the property tax relief.

For more information, refer to the Ministry of Culture's publication *Getting Started: Heritage Property Tax Relief – A Guide for Municipalities at www.culture.gov.on.ca.*

Who to contact for information?

For latest information on incentives and other support for heritage conservation available in your area contact your local Municipal Clerk, Heritage Planner or Municipal Heritage Committee.

For information about other potential sources of province-wide funding assistance contact your nearest Ministry of Culture Regional Services Office (see www.gov.on.ca or local telephone directory for contact information)

RESOURCES AND Further Information 6

For more information on the Ontario Heritage Act and conserving your community heritage, contact the Ministry of Culture or the Ontario Heritage Trust at:

Ministry of Culture
900 Bay Street
4th Floor, Mowat Block
Toronto, ON M7A 1C2
Tel: 416-212-0644
1-866-454-0049
TTY: 416-325-5170
www.culture.gov.on.ca

Ontario Heritage Trust
10 Adelaide Street East
Toronto, ON M5C 1J3
Tel: (416) 325-5000
www.heritagetrust.on.ca

Appendices

Appendix A

Summary of key changes to Part V of the Ontario Heritage Act

Pre-2005 Legislation	2005 Amendments	Benefit of Change
District Plans and Guidelines		
Plans and guidelines are critical to manage change in designated heritage conservation districts. The act, before it was amended in 2005, did not require district plans and guidelines, nor indicate their relationship to the municipality's Official Plan. While most districts have developed plans and guidelines they were not carried out to a consistent standard and may not have received serious consideration.	• Require that heritage conservation districts have a district plan, including guidelines for managing change in the district, and indicate the minimum content of the plan. • Require municipalities to act in accordance with the plan, e.g., in undertaking public works. • Require that municipalities consult with their heritage committee (where established) and the public in the development of the plan.	• Provides formal recognition of current practice and ensures consistency. • Provides transparency and predictability of requirements for property owners and developers. • Ensures that municipal activities such as public works are consistent with the district plan. • Ensures public is consulted on the plan and discourages "late-day" appeals where concerns were not raised in the course of public consultations.
District Alteration Controls		
Alteration controls in districts apply to exterior changes to buildings or structures but do not extend to property features (e.g., paths and gardens) that may be essential to a district's heritage interest or character. Alteration controls applied to all exterior alterations, no matter how minor.	• Extend alteration controls to cover property features, in addition to buildings and structures. • Where provided for in their district plan, allow municipalities to exempt minor alterations from approval requirements.	• Makes Part V (districts) consistent with Part IV (individual properties) of the act, which provides for the protection of property features that may contribute to cultural heritage value. • Enables municipalities to streamline approvals process by eliminating need to review minor changes. • Provides transparency and certainty for property owners by exemptions in the district plan.

Pre-2005 Legislation	2005 Amendments	Benefit of Change
District Interim Controls		
Under Part IV of the act, properties proposed for individual designation are protected from the time the municipality gives notice of its intention to designate until the designation is final. Under Part V of the act, there was no such interim protection for districts.	• Enable municipalities to place interim controls (e.g., no demolitions) for up to one year on changes to areas identified for study as heritage conservation districts (the one year would begin from the date council passes the bylaw to designate the area as a heritage conservation study area. • Allow property owners a right to appeal the interim control by-law to the Ontario Municipal Board.	• Provides municipalities with the option to place interim protection for areas that are being studied for designation, similar to the protection for individual properties. • Consistent with interim control by-law powers under the Planning Act.
Demolition Controls – Consultation with Municipal Heritage Committees		
In the case of properties designated individually under Part IV of the act, the council is required to consult with its municipal heritage committee, where one exists, in making decisions on demolition or removal applications. There was no requirement to consult with the committee in the case of applications to demolish/ remove buildings in heritage districts.	• Require that council consults with the municipal heritage committee (where established) on applications to demolish or remove a building or structure within a heritage conservation district.	• Ensures that demolition decisions are made with benefit of advice from the municipal heritage committee, where one exists. • Consistent with Part IV of act.

Pre-2005 Legislation	2005 Amendments	Benefit of Change
Application to Part IV Properties		
Under the act individually designated properties located in heritage conservation districts are subject to Part IV controls (which are more finely tuned and have a separate appeal process) and not to those of Part V. This led to confusion concerning application of the district plan and guidelines to these properties.	• Require Part V controls and the HDC plan to apply to individually designated property where the plan has been adopted under the amended act; otherwise Part IV controls apply.	• Ensures that the district plan and guidelines apply to changes affecting individually designated property in the district.
Registration of District By-laws on Title		
In the case of properties designated individually under Part IV, the designation by-law is required to be registered against the title of the property affected. This provides all future owners of the property with notice that the property is designated and subject to controls. There was no such requirement before for a district designation bylaw to be registered against the title of properties in the designated district.	• Require that notice of district designation by-laws be placed on the title of properties in the district.	• Ensures that new owners of properties in designated districts have notice of the designation.

Appendix B

Provincial Policy Statement, 2005 – definitions

Policy 2.6 Cultural Heritage and Archaeology

Definitions applying to Policies 2.6.1 and 2.6.3

Adjacent Lands

Adjacent Lands means:

(b) for the purposes of policy 2.6.3, those lands contiguous to a protected heritage property or as otherwise defined in the municipal official plan.

Built Heritage Resources

Built heritage resources means one or more significant buildings, structures, monuments, installations or remains associated with architectural, cultural, social, political, economic or military history and identified as being important to a community. These resources may be identified through designation or heritage conservation easement under the Ontario Heritage Act, or listed by local, provincial or federal jurisdictions.

Conserved

Conserved means the identification, protection, use and/or management of cultural heritage and archaeological resources in such a way that their heritage values, attributes and integrity are retained. This may be addressed through a conservation plan or heritage impact assessment.

Cultural Heritage Landscape

Cultural heritage landscape means a defined geographical area of heritage significance which has been modified by human activities and is valued by a community. It involves a grouping(s) of individual heritage features such as structures, spaces, archaeological sites and natural elements, which together form a significant type of heritage form, distinctive from that of its constituent elements or parts. Examples may include, but are not limited to, heritage conservation districts designated under the Ontario Heritage Act; and villages, parks, gardens, battlefields, mainstreets and neighbourhoods, cemeteries, trailways and industrial complexes of cultural heritage value.

Development

Development means the creation of a new lot, a change in land use, or the construction of buildings and structures, requiring approval under the Planning Act, but does not include:

(a) activities that create or maintain infrastructure authorized under an environmental assessment process;

(b) works subject to the Drainage Act; or

(c) for the purposes of policy 2.1.3(b), underground or surface mining of minerals or advanced exploration on mining lands in significant areas of mineral potential in Ecoregion 5E, where advanced exploration has the same meaning as under the Mining Act. Instead, those matters shall be subject to policy 2.1.4(a).

Heritage Attributes

Heritage Attributes means the principal features, characteristics, context and appearance that contribute to the cultural heritage significance of a protected heritage property.

Protected Heritage Property

Protected Heritage Property means real property designated under Parts IV, V or VI of the Ontario Heritage Act; heritage conservation easement property under Parts II or IV of the Ontario Heritage Act; and property that is the subject of a covenant or agreement between the owner of a property and a conservation body or level of government, registered on title and executed with the primary purpose of preserving, conserving and maintaining a cultural heritage feature or resource, or preventing its destruction, demolition or loss.

Significant

Significant means (a-f not applicable) (g) in regard to cultural heritage and archaeology, resources that are valued for the important contribution they make to our understanding of the history of a place, an event, or a people.

Criteria for determining significance for the resources identified in sections (c)-(g) are recommended by the Province, but municipal approaches that achieve or exceed the same objective may also be used.

While some significant resources may already be identified and inventoried by official sources, the significance of others can only be determined after evaluation.

Site Alteration

Site Alteration means activities, such as grading, excavation and the placement of fill that would change the landform and natural vegetative characteristics of a site.

Appendix C

Supporting Tools

Official Plan heritage policies & secondary plans

Most municipalities have an Official Plan. Heritage policies can be included in Official Plans to encourage the conservation of cultural heritage resources. The more details in the Official Plan, the easier it will be for the municipality to deal with heritage issues as they arise. Heritage provisions can cover the following areas:

Why heritage?

The Official Plan can give a short, background history of the municipality. It can explain what a cultural heritage resource is. It should set out the municipality's broad goals and objectives in relation to heritage resources and outline policies concerning designation, heritage incentives and conservation.

Identifying heritage resources

The Official Plan can also provide working definitions of cultural heritage landscapes, establish procedures for their study, and criteria for their evaluation and designation. It can identify potential areas for future study as HCDs and define the role of the Municipal Heritage Committee.

The role of the municipality

The Official Plan should set out municipal policies to guide the construction and maintenance of public works in ways which are consistent with heritage conservation. It can provide for the acquisition of heritage properties or the operation of other heritage incentive programs.

Planning policy tools

The Official Plan can outline the tools the municipality is willing to use to protect cultural heritage resources. It can set out policy guidelines for the designation of cultural heritage landscapes as an HCD under Part V of the Ontario Heritage Act. It can set out other planning tools the municipality is willing to use to conserve heritage areas. These can include zoning regulations that establish special heritage zones and flexible zoning policies. It can establish areas of site plan control for both HCDs and non-heritage areas and apply design guidelines and height restrictions for these areas. It can also provide for downtown revitalization plans, community improvement plans, and even sign bylaws that respect heritage conservation.

The Role of the Public

The Official Plan should underline the importance of including the public in heritage conservation, through education, publicity and promotion of heritage tourism. Public input in the designation process can be solicited through workshops and charrettes which will help to stimulate public awareness and interest in heritage conservation.

Funding

The Official Plan can set out the processes and agencies through which property owners can get municipal funding for conservation.

Other supporting tools

- Heritage Overlays & Zoning bylaws
- Heritage Impact Assessment Studies
- Area Site Plan control
- Tree Preservation bylaws
- Subdivision Development Agreements
- Heritage Conservation Easements
- Stewardship Programs
- Park /Corridor Area Management Plans
- Community Improvement Area Programs
- Municipal Cultural Planning
- Cultural Heritage Master Plans
- Density Transfer
- Environmental Assessment
- Signage Control (Municipal Act 2005)

Acknowledgements

The Ministry of Culture would like to thank Julian Smith and Associates their valuable contributions to this guide.

Special thanks also to the following individuals and organizations for their thoughtful comments and contributions: the Ontario Tourism Marketing Partnership, the Ontario Heritage Trust, the Ministry of Municipal Affairs and Housing, Community Heritage Ontario, the Architectural Conservancy of Ontario, the Ontario Historical Society, Parks Canada, the Insurance Bureau of Canada, the Town of Aurora, the City of Hamilton, the City of Kingston, the Town of Markham, the City of Mississauga, the Town of Niagara-on-the-Lake, the City of Ottawa, the City of Thunder Bay, the City of Windsor, Michele Beckstead, Adrian Benvenuto, John Blumenson, Catherine Campbell, Frank Caplan, Natalie Champagne, Sally Coutts, Ginny Cunning, Shahan Deirmenjian, David Cuming, David Ellis, Sean Fraser, Brian Gallagher, Jean Haalboom, Dana Hall, Beth Hanna, Regan Hutcheson, Stefan Huzan, Wayne Kelly, Paul R. King, Stuart Lazear, Marcus Létourneau, Richard Lex, Bob Martindale, Michael McClelland, Bonnie McNulty, Richard Moorhouse, Nancy Morand, Rollo Myers, Catherine Nasmith, Patricia Neal, Gordon Nelson, Lou O'Hara, Don Purdy, Paul Ross, James Scott, Eva Salter, Robert Saunders, Michael Seaman, Therisa Singh, Manuel Stevens, Alida Stevenson, Richard Unterman, Leah Wallace, Marcia Wallace, Mark Warrack and Erica Weider.

Nicholas Hill's important contribution to district designation is acknowledged in the examples of guidelines used in this document to support good practice.

Thanks also to the many others in the heritage community who helped with the development of this guide and have provided ongoing assistance and advice to staff at the Ministry of Culture.

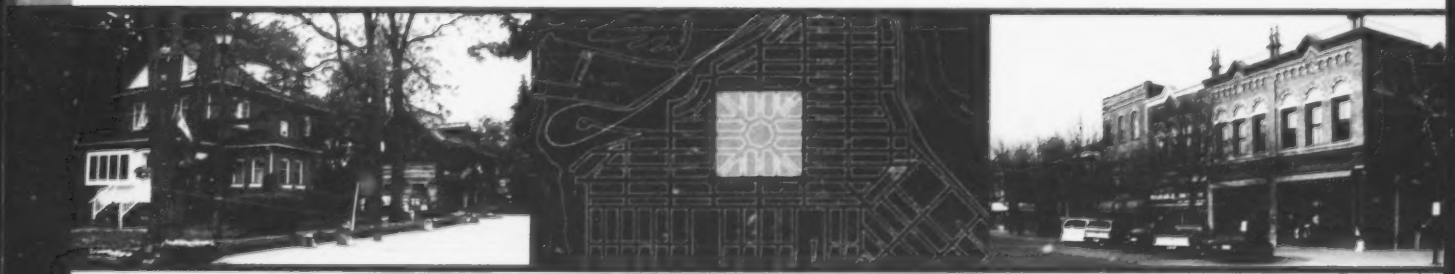
The Government of Ontario gratefully acknowledges the Government of Canada's contribution to this publication.

Ontario

LES DISTRICTS DE CONSERVATION DU PATRIMOINE

Guide de désignation des districts aux termes de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario

Protégeons le patrimoine ontarien



Franklin Carmichael (1890-1945)
Church and Houses at Bisset env.1931
Huile sur carton
25,2 x 30,4 cm
Don des fondateurs, Robert et Signe McMichael
Collection McMichael d'art canadien
1966.16.11

Le présent guide fait partie d'un ensemble de documents publiés par le ministère de la Culture, *Protégeons le patrimoine ontarien*. Il est écrit pour aider les conseils municipaux, le personnel des municipalités, les comités municipaux du patrimoine, les responsables d'aménagement du territoire, les professionnels du patrimoine, les organismes de mise en valeur du patrimoine, les propriétaires de biens et autres à mieux comprendre le processus de conservation du patrimoine en Ontario.

ISBN 1-4249-0052-2 (Print)
ISBN 1-4249-0054-9 (PDF)
ISBN 1-4249-0208-8 (CD-ROM)

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2006

Si vous parcourez les centres-villes et les chemins peu fréquentés de l'Ontario, vous trouverez des endroits qui ont beaucoup de cachet et qui témoignent de la richesse de leur histoire : des places du marché et des zones commerciales bourdonnantes d'activités, des villages pittoresques au coeur même des grandes villes, des quartiers résidentiels qui évoquent le passé et des paysages qui ont conservé leur identité rurale.

Dans bien des cas, ces lieux ont conservé leur caractère distinctif et leur identité locale parce que la municipalité a tiré parti de la possibilité de les désigner en tant que **districts de conservation du patrimoine**.

Depuis la désignation du premier district de conservation du patrimoine en 1980, plus de 75 zones ont ainsi été désignées en reconnaissance de leur valeur et de leur caractère particuliers sur le plan du patrimoine culturel.

En avril 2005, la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* a été renforcée pour donner aux municipalités et à la province de plus grands pouvoirs leur permettant de préserver et de promouvoir le patrimoine culturel de l'Ontario.

Après les récentes modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la *Déclaration de principes provinciale* et grâce à la participation de l'Ontario à l'Initiative des endroits historiques, les conditions sont réunies pour élaborer une approche plus englobante à l'identification, la conservation et la protection du vaste éventail de richesses patrimoniales qui se trouvent dans les districts de conservation du patrimoine.

Le présent guide est conçu pour aider le personnel municipal, les membres des comités du patrimoine et les groupes communautaires de mise en valeur du patrimoine à élaborer des plans, des politiques et des lignes directrices efficaces afin d'assurer la protection à long terme et l'enrichissement des districts de conservation du patrimoine pour les générations actuelles et celles qui suivront.

Contenu du guide

1 Aperçu de la désignation des districts de conservation du patrimoine 5

Qu'est-ce qu'un district de conservation du patrimoine? 5

Quels sont les avantages de la désignation d'un district? 8

Caractéristiques des districts de conservation du patrimoine 10

Définition de la valeur des districts sur le plan du patrimoine culturel 10

2 Aperçu des mesures législatives et nouvelles opportunités 13

La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario – Partie V* 13

La *Déclaration de principes provinciale* 15

Le Répertoire canadien des lieux patrimoniaux 16

3 Désignation d'un district – Phase d'étude 17

Étape 1 – Demande de désignation 19

Étape 2 – Consultation du comité municipal du patrimoine 19

Étape 3 – Dispositions du plan officiel 19

Étape 4 – Zone à l'étude et restrictions provisoires 20

Étape 5 – Évaluation des ressources du patrimoine culturel et de leurs attributs 23

Étape 6 – Définition des limites du district envisagé 26
Étape 7 – Consultation du public 29

4 Plan de district de conservation du patrimoine 30
Étape 8 – Élaboration du plan de district et des lignes directrices 30
Étape 9 – Adoption du règlement municipal de désignation et du plan de district 36
Étape 10 – Enregistrement du règlement municipal sur les titres de propriété 36
Étape 11 – Avis de l'adoption du règlement municipal à la Fiducie du patrimoine ontarien 37
Étape 12 – Changements proposés aux règlements municipaux et aux dispositions du plan officiel 37
Étape 13 – Mise en oeuvre du plan de district 37
Plans de district pour les districts désignés antérieurement 37

5 Gestion d'un district 39
Examen des demandes de démolition, de transformation et d'érection de bâtiments ou de constructions 39
Normes d'entretien des biens 40
Servitudes et engagements 40
Acquisition et expropriation 41
Incitatifs financiers et autres mesures favorisant la conservation du patrimoine 41

6 Ressources et informations supplémentaires 43

Annexes 45
Annexe A Sommaire des principales modifications apportées à la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et de leurs avantages 46
Annexe B Définitions de certains termes de la *Déclaration de principes provinciale* 49
Annexe C Autres mécanismes utiles 51

Remarque : Le ministère de la Culture a publié ce guide pour aider les municipalités. À l'échelon local, chaque municipalité est responsable de prendre des décisions qui sont conformes aux lois et règlements s'y appliquant. Avant de prendre des mesures concernant un renseignement quelconque fourni dans le présent guide, les municipalités devraient se reporter à la formulation exacte du texte législatif pertinent et consulter leurs conseillers juridiques pour en obtenir une interprétation précise.

APERÇU DE LA DÉSIGNATION des districts de conservation du patrimoine

1

Qu'est-ce qu'un district de conservation du patrimoine?

Le paragraphe 41 (1) de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* habilite le conseil d'une municipalité à désigner toute la municipalité ou une ou plusieurs zones définies de la municipalité comme district de conservation du patrimoine.

La désignation d'un district permet au conseil d'une municipalité de gérer et de guider tout futur changement dans le district, par l'adoption d'un plan de district comprenant des politiques et des lignes directrices portant sur la conservation, la protection et l'enrichissement du caractère distinctif de la zone.

Un district peut être une zone restreinte comprenant un groupe ou un ensemble de bâtiments ou une zone assez grande comprenant de nombreux bâtiments et biens. Il peut aussi s'agir d'une municipalité entière possédant une concentration de ressources patrimoniales ayant un caractère particulier ou une association historique qui la distingue des zones avoisinantes.

Des districts potentiaux peuvent se trouver dans les milieux ruraux comme dans les milieux urbains. Ils peuvent comprendre des zones résidentielles, commerciales et industrielles, des paysages ruraux ou des villages ou hameaux entiers possédant des caractéristiques ou une configuration des terres qui évoquent l'impression harmonieuse d'un lieu ou d'une époque.

Les districts de conservation du patrimoine font partie intégrante de notre patrimoine culturel. Ils contribuent à la compréhension et à l'appréciation de l'identité culturelle de la collectivité locale, de la région, de la province ou de la nation.

L'importance d'un district va souvent au-delà du patrimoine bâti, des constructions, des rues, des paysages et des autres éléments physiques et spatiaux, et comprennent les points de vue intéressants et les belles échappées qu'offre l'ensemble des immeubles et des espaces qui le constituent. La qualité et l'intérêt d'un district peuvent aussi reposer sur la diversité des modes de vie et des traditions des gens qui l'habitent et qui y travaillent.

En tant qu'usagers et véritables gardiens, les membres de la collectivité constituent un aspect essentiel du district.

À la suite des récentes modifications législatives, on constate un intérêt grandissant pour la désignation de districts de conservation du patrimoine dans des milieux industriels, ruraux, riverains, miniers et autres paysages du patrimoine culturel qui n'avaient pas été envisagés en profondeur auparavant.

Sauf quelques districts à vocation principalement institutionnelle, la majorité des districts désignés sont constitués de « rues principales » à vocation commerciale ou résidentielle.

Les exemples qui suivent illustrent l'éventail et la diversité des districts de conservation du patrimoine qui existent en Ontario.

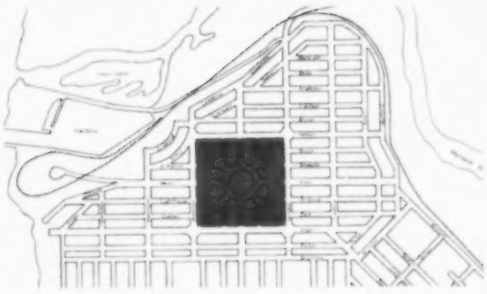
- le centre-ville de Galt, un quadrilatère commercial datant du XIX^{e} siècle situé dans la cité de Cambridge;

Le district de conservation du patrimoine du centre-ville de Galt, qui fait maintenant partie de la cité de Cambridge, comprend un ensemble important d'immeubles commerciaux de pierre dont les styles et les détails architecturaux présentent de subtiles variations. (Photo : ministère de la Culture)

- le Fort York, à Toronto, qui s'étend sur plus de 40 acres et comprend les fortifications originales de terre, des blockhaus, un cimetière, des magasins et des bâtiments de la garnison;

Établi en 1793 à la fondation de York (Toronto), le district de conservation du patrimoine de Fort York est un paysage du patrimoine culturel d'une grande importance historique. (Photo : avec la permission de David Spittal, photographe, Fort York Collection, 2005)

- « The Square », à Goderich, une place publique datant du XIX[e] siècle dont le plan unique s'inspire des principes classiques de l'aménagement urbain;
- l'ancien village de Rockcliffe Park, qui fait maintenant partie de la ville d'Ottawa, où toute la municipalité a été désignée, en raison surtout de son caractère en tant que paysage du patrimoine culturel;
- Kleinburg-Nashville, dans la cité de Vaughan, un district discontinu qui relie deux anciens villages établis autour d'un moulin au milieu de leur cadre naturel;



Le district de conservation du patrimoine « The Square », situé au coeur du centre-ville de Goderich, est renommé pour le caractère unique et l'intégrité de sa conception et de son plan d'ensemble. (Graphique : tiré du plan de conservation du patrimoine « The Square » (1976), établi par Nicholas Hill)

Le district de conservation du patrimoine Kleinburg-Nashville comprend deux villages historiques discontinus, qui ont été fondés vers les années 1840 autour de moulins, ainsi que les chemins et les vallées les reliant. (Graphique : plan établi par Philip Carter & Associates)

Le district de conservation du patrimoine Kleinburg-Nashville comprend de nombreux bâtiments qui ont conservé leur conception vernaculaire et les détails architecturaux d'origine, ainsi que des bâtiments intercalaires dont la conception s'harmonise à l'ensemble. (Photo : ministère de la Culture)

- St. Mary's, dans la cité de Kitchener, un projet d'habitation destiné aux vétérans de la Deuxième guerre mondiale, composé de maisons de petite dimension et de conception relativement simple établies dans un paysage aménagé;

Le district de conservation du patrimoine de St. Mary's est un exemple de l'architecture unique et des paysages de banlieue caractéristiques des logements aménagés pour les anciens combattants de la Deuxième guerre mondiale. (Photo : avec la permission de la bibliothèque de l'Université de Waterloo, Kitchener-Waterloo Record Photo Collection).

- les districts de Cabbagetown et North et South Rosedale, dans la cité de Toronto, deux des plus grands districts résidentiels de l'Ontario, comptant plus de deux mille biens dans chacun;

Le caractère « victorien » du district de Cabbagetown Metcalfe se manifeste dans le paysage de rue relativement inchangé, dans les nombreux exemples de maisons en rangée et de résidences unifamiliales fidèles aux styles architecturaux de la fin du XIX^e siècle et dans la grande intégrité de forme. (Photo : avec la permission de Unterman McPhail Associates)

- le parc Waverley, à Thunder Bay, qui comprend une combinaison d'usages, notamment des résidences, des établissements publics et un parc.

Le district de conservation du patrimoine du parc Waverley, à Thunder Bay, comprend le parc historique qui a conservé de nombreux éléments d'origine, comme les sentiers, le cénotaphe, la fontaine et le kiosque qui est le point d'attraction des environs. Le parc offre un riche milieu à un certain nombre d'écoles, d'églises et d'immeubles résidentiels et commerciaux qui font partie intégrante du district et l'encadrent de manière imposante. (Photo : avec la permission de la cité de Thunder Bay)

On peut consulter la liste des districts de conservation du patrimoine de l'Ontario à *www.culture.gov.on.ca*

Quels sont les avantages de la désignation d'un district?

Un cadre unique d'aménagement

L'avantage immédiat de la désignation d'un district est un processus d'aménagement qui respecte l'histoire et l'identité de la collectivité. La désignation d'un district est en effet l'un des meilleurs moyens d'assurer la préservation de cette identité. Le plan de district qui doit être adopté dans le cadre du processus de désignation fait en sorte que les décisions qui seront prises respecteront les objectifs et le rôle d'intendance de la collectivité en matière de conservation du patrimoine.

Amélioration de la qualité de vie et renforcement du sentiment d'appartenance

La désignation permet à une collectivité de reconnaître et de commémorer ce qui lui tient à coeur dans un quartier, ce qui contribue à créer un sentiment d'appartenance, et elle prévoit un processus pour préserver ces éléments pour l'avenir.

À l'étape de l'étude et de la recherche, la collectivité a la chance d'approfondir sa compréhension et son appréciation de ses ressources patrimoniales et des rapports puissants qui existent entre les mouvements qui ont marqué l'activité, la mémoire et l'imagination de la collectivité et la configuration physique des bâtiments, des constructions, des paysages de rue, du relief du terrain et des éléments naturels. La désignation d'un district du patrimoine permet de définir ces ressources et ces rapports et de les protéger.

Situé près de la rive nord du Lac Ontario, à quelques minutes de l'autoroute 401, le district de conservation du patrimoine de la rue Walton, à Port Hope, est l'une des rues principales datant du milieu du XIX^e siècle les mieux préservées en Ontario. (Photo : ministère de la Culture)

Vitalité culturelle et économique

Les propriétaires de biens, les entrepreneurs, l'administration locale et les promoteurs immobiliers apprécient tous les avantages des collectivités urbaines et rurales jouissant à la fois d'une vie culturelle dynamique et d'une grande stabilité économique.

La désignation d'un district contribue au développement d'un riche environnement physique et culturel et elle est gage de continuité et de stabilité pour l'avenir. De tels lieux peuvent être ouverts à un vaste éventail de modes de vie et d'activités économiques tout en maintenant la continuité physique et la cohésion sociale. Ce sont souvent des zones très intéressantes pour les investissements à des fins commerciales, résidentielles et mixtes.

Dans les zones où il existe des programmes incitatifs en faveur de la conservation du patrimoine, la désignation d'un district offre des avantages économiques particuliers aux propriétaires de biens qui peuvent être admissibles à une subvention, à un prêt ou à une remise d'impôt pour les travaux de restauration ou de conservation.

Vigueur du tourisme culturel

Il y a des rapports étroits entre la désignation d'un district de conservation du patrimoine et le tourisme culturel. La désignation peut servir à la fois à encourager et à gérer l'activité touristique dans les zones urbaines et rurales.

La désignation d'un district patrimonial, fondée sur des recherches historiques et une évaluation rigoureuse, favorise la compréhension et l'appréciation de la valeur et des attributs patrimoniaux d'une zone. L'élaboration et l'adoption d'un plan de district fournissent à la collectivité un outil important pour assurer l'intégrité et la viabilité de ses ressources culturelles uniques et pour gérer les effets du tourisme culturel sur le milieu.

(Photo : avec la permission de la Niagara-on-the-Lake Historical Society, Francis Petrie Collection)

On a pu assurer la conservation et la préservation à long terme du secteur commercial historique de Niagara-on-the-Lake grâce à sa désignation comme district de conservation du patrimoine. (Photo : avec la permission de la ville de Niagara-on-the-Lake).

Caractéristiques des districts de conservation du patrimoine

Même si chaque district est unique, nombre d'entre eux possèdent un ensemble commun de caractéristiques, pouvant comprendre notamment :

- **Une concentration** de bâtiments, de constructions et de lieux patrimoniaux; des paysages aménagés et des paysages naturels qui sont reliés par des contextes ou des usages esthétiques, historiques et socioculturels.
- **Un cadre d'éléments structurés** comprenant de grands éléments naturels, comme la topographie, un relief, des paysages et des cours d'eau, et des éléments construits, comme des sentiers et la configuration des rues, des lieux marquants, des carrefours ou des intersections, des voies d'accès et des bordures.
- **Une impression d'harmonie visuelle** grâce à des éléments comme l'échelle, la masse, la hauteur, les matériaux, la proportion, la couleur des bâtiments, qui évoquent de manière distinctive un lieu et une époque.
- **Un cachet distinctif** qui permet aux districts de se faire reconnaître et de se distinguer de leur environnement ou des zones avoisinantes.

Définition de la valeur des districts sur le plan du patrimoine culturel

Les municipalités et les collectivités décident de désigner des districts afin de conserver leur caractère patrimonial. La valeur des lieux individuels sur le plan du patrimoine culturel peut s'exprimer **par leur valeur sur le plan de la conception ou leur valeur physique,**

La conception distinctive de la façade à pignon et la hauteur uniforme des bâtiments donnent une forte impression de cohésion visuelle dans cette rue bordée d'arbres située dans le district de conservation du patrimoine Bishop Hellmuth, à London. (Photo : ministère de la Culture)

Blair, un village situé juste aux abords de Galt sur la rivière Grand, a été désigné comme district de conservation du patrimoine pour protéger son caractère rural distinctif. (Graphique : tiré du plan du district de conservation du patrimoine de Blair, établi par Nicholas Hill, Architect)

Blair, un village situé juste aux abords de Galt sur la rivière Grand, a été désigné comme district de conservation du patrimoine pour protéger son caractère rural distinctif. (Photo : ministère de la Culture)

leur valeur historique ou associative, ou leur valeur contextuelle. Les valeurs qui contribuent au caractère des districts de conservation du patrimoine peuvent s'exprimer de manière plus générale en termes de valeurs **naturelle, historique, esthétique, architecturale, panoramique, scientifique, culturelle, sociale ou spirituelle**.

La façon dont les combinaisons diverses et changeantes de valeurs s'unissent donne aux districts patrimoniaux leur profondeur et leur richesse et leur permet d'évoquer un lieu et une époque. Lorsqu'on définit les **valeurs** et **attributs** qui contribuent au caractère général du district, il importe de comprendre que la valeur du district dans son ensemble est toujours plus grande que la somme de ses composantes.

Les districts de conservation du patrimoine peuvent aussi être évalués en tant que lieux qui ont été **conçus**, qui ont **évolué** ou qui possèdent une valeur culturelle **associative**. Cette perspective est particulièrement utile lorsqu'on étudie un district très vaste ou très complexe, et elle contribuera à l'élaboration d'objectifs de désignation plus ciblés et à une vision plus claire de sa gestion future.

Suivant cette approche, les districts patrimoniaux peuvent être classés dans les catégories suivantes :

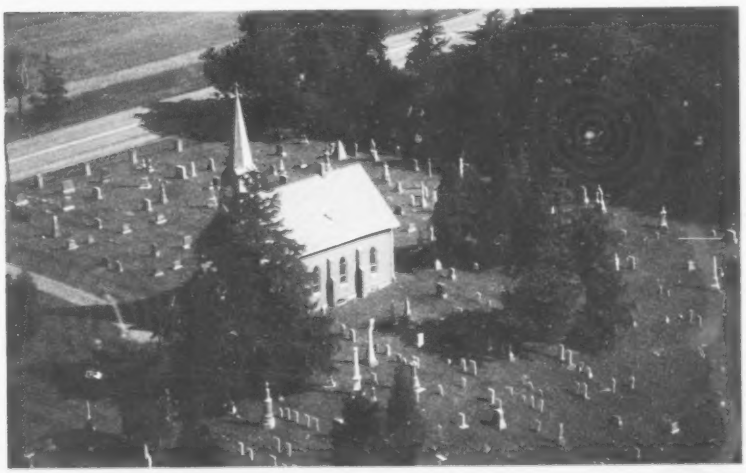
- Les districts **conçus** qui ont été planifiés et dessinés par une seule personne ou par un groupe et dont on peut encore discerner les intentions d'origine ou anciennes. La valeur de ces districts réside surtout dans l'intégrité des lieux et la fidélité à la conception originale.

Vue aérienne du « Square », à Goderich, qui est le coeur d'un district de conservation du patrimoine « conçu » renommé pour le caractère unique et l'intégrité de sa conception et de son plan d'ensemble. (Photo : avec la permission de Gord Strathdee, ville de St. Marys).

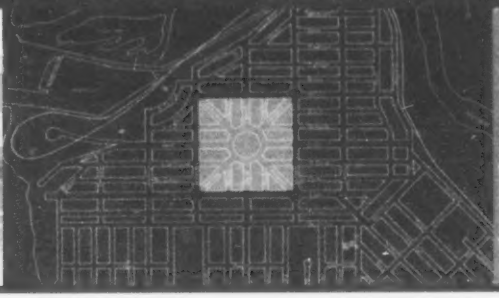
- Les districts **évolutifs** qui se sont développés au fil des ans et dont les éléments (composantes) témoignent du déroulement de cette évolution, et peuvent etre classés comme suit :
  - Les districts **statiques (reliques)** dont le processus évolutif a pris fin et dont les principales composantes révèlent encore la forme matérielle achevée. Ces types de districts sont appréciés pour leur valeur esthétique, ou pour leur importance dans la commémoration de personnes ou d'événements importants de l'histoire de la collectivité, de la province, du territoire ou de la nation.
  - Les districts **dynamiques** qui évoluent depuis très longtemps et dont l'évolution se poursuit toujours. La forme physique et les attributs de tels districts montrent la suite des progrès qui se sont succédés au fil des ans et maintiennent une continuité avec le passé afin de satisfaire aux besoins des collectivités actuelles et futures.
- Les districts **associatifs** qui comprennent des zones offrant surtout des paysages naturels ayant une association étroite avec un événement ou un personnage historique, dans lesquelles les vestiges du patrimoine culturel peuvent être rares et même absents.

Ces catégories reconnaissent que les districts de conservation du patrimoine sont tous différents. Ils peuvent comprendre des caractéristiques physiques semblables, mais des liens tout à fait différents sur les plans social et fonctionnel. Pour élaborer des politiques et des lignes directrices efficaces en vue de conserver et de protéger les districts et de gérer leur changement et leur évolution, il importe d'adopter une démarche souple fondée sur une compréhension profonde de leurs valeurs attribuées ou évaluées.

La préparation d'un « énoncé d'importance », comme celui qui est utilisé pour inscrire un bien au Répertoire canadien des lieux patrimoniaux, établi dans le cadre de l'Initiative des endroits historiques, pourrait aider à déterminer les valeurs évaluées ou attribuées d'un district envisagé. L'énoncé ainsi élaboré peut aider à définir clairement la valeur patrimoniale d'un district ainsi que les éléments caractéristiques ou les attributs patrimoniaux qui contribuent à sa valeur et il peut également servir de fondement aux décisions futures, s'il était décidé que la zone mérite d'être désignée comme district de conservation du patrimoine. (Voir Section 2.3 pour de plus amples renseignements sur le Répertoire canadien des lieux patrimoniaux.)



Vue aérienne d'une église et d'un cimetière « de campagne » dans le sud-ouest de l'Ontario. Exemple d'un district patrimonial possible qui comprend à la fois une valeur sur le plan de la conception et une valeur associative. (Photo : © 2006 Tourisme Ontario)



APERÇU DES MESURES LÉGISLATIVES ET nouvelles opportunités

2

Les modifications apportées en 2005 à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et les modifications en découlant apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la *Déclaration de principes provinciale* fournissent un cadre plus clair pour identifier, conserver et protéger les ressources du patrimoine culturel au sein d'un district.

La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario – Partie V*

Voici un sommaire des principales modifications apportées en 2005 à la partie V de la Loi qui ont un effet sur la désignation des districts de conservation du patrimoine.

Plans de district et lignes directrices

Les municipalités sont tenues d'adopter un plan de district pour tous les districts désignés après avril 2005. Le plan doit comprendre un énoncé des objectifs et des principes ainsi que des lignes directrices pour atteindre les objectifs énoncés et pour gérer les changements dans le district.

Restrictions provisoires

Les municipalités peuvent établir des restrictions provisoires pour protéger les zones étudiées en vue d'une désignation, semblables à celles qui s'appliquent aux biens proposés en vue d'une désignation individuelle.

Consultation publique

Les municipalités doivent consulter leur comité municipal du patrimoine, si un tel comité a été établi, et le public pour élaborer le plan.

Conformité au plan

Les municipalités doivent se conformer aux exigences du plan lorsqu'elles examinent les demandes d'aménagement et les projets de travaux publics dans le district.

Restrictions concernant les transformations

Les municipalités jouissent de pouvoirs accrus pour restreindre les transformations apportées à des éléments des biens autres que les bâtiments et les constructions. Lorsque le plan de district le précise, les municipalités peuvent exempter les propriétaires de l'obligation d'obtenir une approbation pour des transformations mineures.

Biens désignés aux termes de la partie IV situés dans un district

Dans les districts de conservation du patrimoine pour lesquels un plan de district a été adopté conformément à la Loi modifiée, les municipalités doivent tenir compte des lignes directrices du plan de district lorsqu'elles examinent une demande de démolition ou de transformation d'un élément extérieur concernant un bien individuel qui a été désigné aux termes de la partie IV de la Loi. Les restrictions prévues à la partie IV continuent de s'appliquer dans les districts de conservation du patrimoine pour lesquels il n'existe pas de plan de district ou lorsque le plan n'a pas été adopté aux termes de la Loi modifiée.

(Voir à l'annexe A, un tableau détaillé des principales modifications apportées à la partie V de la Loi et des avantages qui en découlent.)

Le village de Meadowvale, premier district de conservation du patrimoine de l'Ontario, a été désigné en 1980. Les premiers colons y sont arrivés au début des années 1830. La conception vernaculaire et le caractère particulier de ce district ont inspiré la conception, les détails architecturaux et le plan d'implantation harmonisés des nouveaux aménagements résidentiels des environs (Photo : ministère de la Culture)

La *Déclaration de principes provinciale*

La *Déclaration de principes provinciale*, 2005, est la déclaration de principes actuellement en vigueur au sujet des questions d'intérêt provincial en matière d'aménagement du territoire. Cette déclaration de principes est faite en application de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. La *Déclaration de principes provinciale* encourage l'utilisation et la gestion judicieuses des ressources du patrimoine culturel.

La politique clé appuyant l'implantation de districts patrimoniaux est la suivante :

POLITIQUE 2.6.1 :

Les ressources du patrimoine bâti d'importance et les paysages du patrimoine culturel d'importance sont conservés.

La politique 2.6.1 en faveur de la conservation des *paysages du patrimoine culturel d'importance* n'est pas nouvelle, mais elle est renforcée par une norme de mise en oeuvre plus rigoureuse énoncée dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui exige que toute décision prise par les municipalités et les autres autorités approbatrices en matière d'aménagement du territoire soit « conforme » à la *Déclaration de principes provinciale*, 2005.

La déclaration provinciale comprend également une nouvelle politique qui apportera un appui additionnel à la protection des districts de conservation du patrimoine et de leur cadre :

POLITIQUE 2.6.3 :

*L'*aménagement *et la* modification d'emplacements *peuvent être autorisés sur des* terres adjacentes *à des* biens patrimoniaux protégés *lorsque l'évaluation de l'*aménagement *et de la* modification d'emplacements *proposés a montré que les* caractéristiques patrimoniales *des* biens patrimoniaux protégés *seront* conservées.

Il peut être nécessaire de mettre en oeuvre des mesures d'atténuation ou d'autres méthodes d'aménagement pour conserver les caractéristiques patrimoniales *des* biens patrimoniaux protégés *touchés par l'*aménagement *ou la* modification d'emplacements *adjacents.*

Autrement dit, les terrains adjacents aux biens patrimoniaux protégés (y compris les districts de conservation du patrimoine) ne peuvent être aménagés ou modifiés que si les attributs patrimoniaux du bien protégé sont conservés.

Pour appliquer ces principes, les municipalités et autres autorités approbatrices devraient intégrer les politiques et les objectifs relatifs à la conservation du patrimoine à leurs documents et procédures d'approbation en matière d'aménagement du territoire.

Les municipalités et les autorités d'aménagement du territoire peuvent énoncer des politiques et des objectifs plus détaillés concernant la conservation des paysages du patrimoine culturel en tenant compte des ressources patrimoniales locales et les intégrer aux plans officiels, aux documents sur l'utilisation du sol et aux procédures et processus d'approbation en matière d'aménagement.

La conservation des ressources du patrimoine bâti et des paysages du patrimoine culturel signifie qu'il faut les reconnaître, les protéger, les utiliser et les gérer de manière à préserver leur valeur et leurs attributs patrimoniaux. Pour ce faire, on peut élaborer un plan secondaire, un plan de district ou une évaluation des effets sur le patrimoine.

(Voir en annexe, la définition de *paysages du patrimoine culturel* et des autres termes en italique figurant dans les politiques ci-dessus.)

Le Répertoire canadien les lieux patrimoniaux

Le Répertoire canadien des lieux patrimoniaux a été établi dans le cadre de l'Initiative des endroits historiques, fruit d'une collaboration fédérale, provinciale et territoriale. Il s'agit d'un registre consultable en ligne comprenant des biens patrimoniaux de tout le Canada reconnus par les autorités municipales, provinciales et fédérales.

Les biens patrimoniaux individuels et les districts de conservation du patrimoine désignés aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* sont admissibles à l'inscription au Répertoire canadien, ainsi que les biens protégés en vertu d'une servitude de conservation du patrimoine et les biens détenus en fiducie par la Fiducie du patrimoine ontarien.

L'inscription des biens au Répertoire canadien est faite à titre honorifique et n'entraîne pas de contrôles additionnels sur les biens ou les districts qui y figurent. Le répertoire offre aux collectivités la chance de se sensibiliser davantage à leur patrimoine culturel, de mieux le comprendre et de l'appuyer davantage en mettant à leur disposition des renseignements sur ces ressources sous une forme accessible.

La rue Hurontario, dans le district de conservation du patrimoine de Collingwood, est l'une des anciennes rues principales de l'Ontario les mieux préservées. Bordée d'immeubles commerciaux et publics, nombre d'entre eux érigés entre 1880 et 1910, la rue principale est très large, signe de la nécessité d'accommoder les automobiles, et offre un agréable contraste avec la grille plus dense des rues, allées piétonnières et sentiers du quartier. C'est aussi le premier district à être inscrit au Répertoire canadien des lieux patrimoniaux. (Photo : ministère de la Culture)

Parmi les documents exigés pour inscrire un bien au Répertoire canadien, il faut fournir un **énoncé d'importance**. Cet **énoncé** repose sur une approche axée sur les valeurs pour définir la **valeur patrimoniale** et les **éléments caractéristiques** du lieu patrimonial, et de ce fait, il peut aider à élaborer la déclaration de la valeur et du caractère sur le plan du patrimoine culturel qui est exigée pour désigner un district de conservation du patrimoine aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

L'inscription d'un lieu patrimonial au Répertoire canadien présente également des avantages pour promouvoir le tourisme axé sur le patrimoine culturel. En outre, les biens patrimoniaux situés dans un district de conservation du patrimoine inscrit peuvent être admissibles à des incitatifs financiers fédéraux.

(Voir *www.historicplaces.ca* pour de plus amples renseignements sur le Répertoire canadien et l'Initiative des endroits historiques.)

3 Désignation d'un district

Voici les éléments clés de la réussite d'un district de conservation du patrimoine :

- Un examen rigoureux des motifs de la désignation du district, surtout en ce qui concerne la définition de ses limites;
- La participation active du public au processus de désignation;
- Un règlement de désignation à la fois clair et complet;
- Un plan de district et des principes clairs et largement diffusés pour gérer les changements dans le district afin de protéger et d'enrichir son caractère particulier.

Voici les étapes clés de la désignation d'un district de conservation du patrimoine (voir l'ordinogramme à la page suivante) :

Phase d'étude

Étape 1 – Demande de désignation

Étape 2 – Consultation du comité municipal du patrimoine

Étape 3 – Dispositions du plan officiel

Étape 4 – Zone à l'étude et restrictions provisoires

Étape 5 – Évaluation des ressources du patrimoine culturel et de leurs attributs

Étape 6 – Définition des limites du district envisagé

Étape 7 – Consultation du public sur l'ébauche du plan de district

Phase de mise en oeuvre

Étape 8 – Élaboration du plan de district et des lignes directrices

Étape 9 – Adoption du règlement municipal de désignation et du plan de district

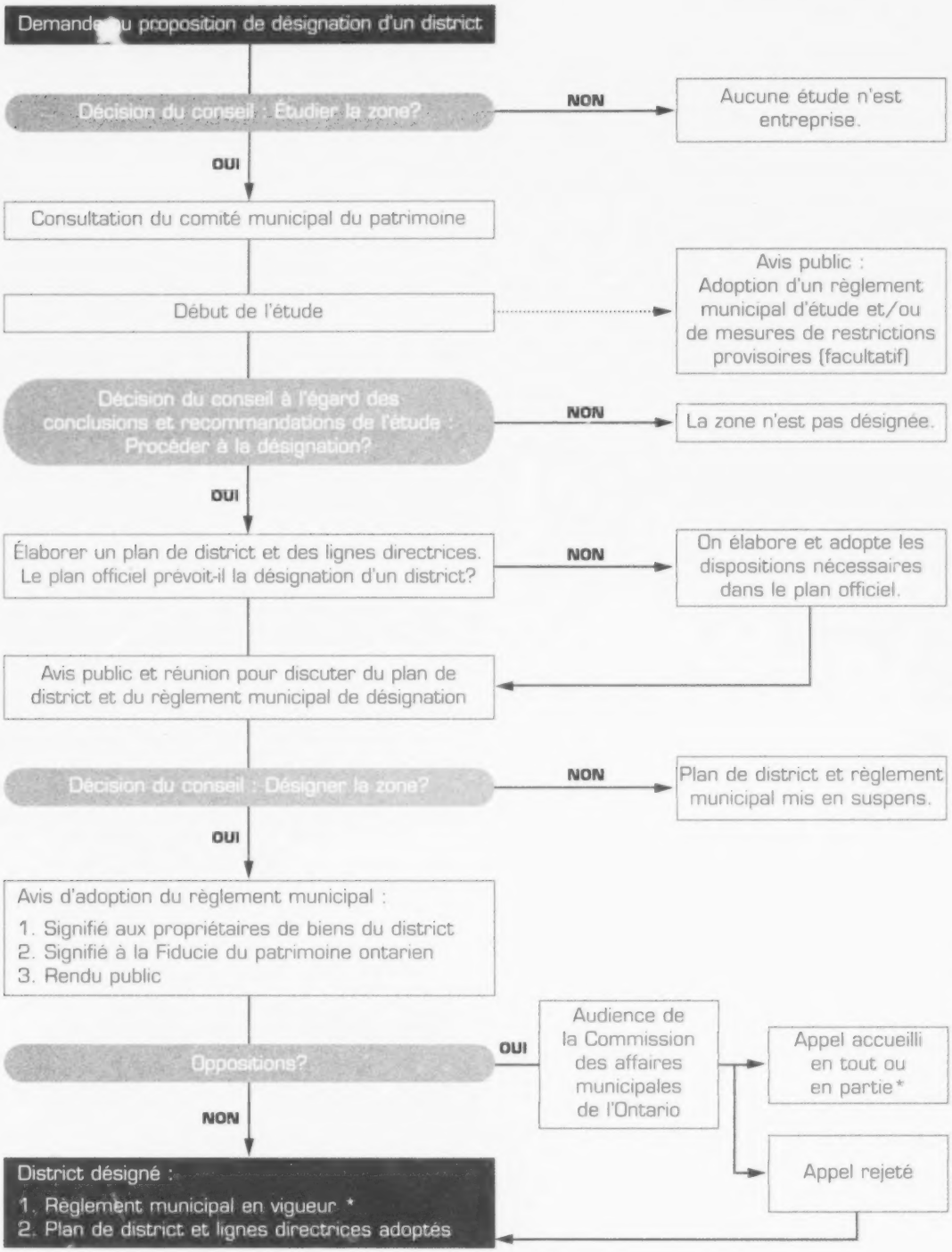
Étape 10 – Enregistrement du règlement municipal sur les titres de propriété

Étape 11 – Avis d'adoption du règlement municipal à la Fiducie du patrimoine ontarien

Étape 12 – Changements proposés aux règlements municipaux et aux dispositions du plan officiel

Étape 13 – Mise en oeuvre du plan de district

ORDINOGRAMME DE LA DÉSIGNATION D'UN DISTRICT DE CONSERVATION DU PATRIMOINE


Demande ou proposition de désignation d'un district
Décision du conseil : Étudier la zone?
NON
Aucune étude n'est entreprise.
OUI
Consultation du comité municipal du patrimoine
Début de l'étude
Avis public : Adoption d'un règlement municipal d'étude et/ou de mesures de restrictions provisoires (facultatif)
Décision du conseil à l'égard des conclusions et recommandations de l'étude : Procéder à la désignation?
NON
La zone n'est pas désignée.
OUI
Élaborer un plan de district et des lignes directrices. Le plan officiel prévoit-il la désignation d'un district?
NON
On élabore et adopte les dispositions nécessaires dans le plan officiel.
Avis public et réunion pour discuter du plan de district et du règlement municipal de désignation
Décision du conseil : Désigner la zone?
NON
Plan de district et règlement municipal mis en suspens.
OUI
Avis d'adoption du règlement municipal :
1. Signifié aux propriétaires de biens du district
2. Signifié à la Fiducie du patrimoine ontarien
3. Rendu public
Oppositions?
OUI
Audience de la Commission des affaires municipales de l'Ontario
Appel accueilli en tout ou en partie*
Appel rejeté
NON
District désigné :
1. Règlement municipal en vigueur *
2. Plan de district et lignes directrices adoptés

*Il faudra peut-être modifier le règlement municipal si un appel est accueilli en partie.

Étape 1 – Demande de désignation

Il n'y a pas de processus officiel pour demander la désignation d'un district de conservation du patrimoine. Bien que la demande initiale provienne habituellement du comité municipal du patrimoine ou d'un conseiller municipal, toutes les personnes qui résident ou qui possèdent une entreprise ou un bien dans la localité et tous les organismes de résidents ou organismes patrimoniaux peuvent demander que leur zone soit considérée en vue d'une désignation comme district de conservation du patrimoine. Les demandes peuvent être soumises par l'intermédiaire du secrétaire municipal, d'un membre du conseil municipal, du responsable municipal de l'aménagement ou d'un membre du comité municipal du patrimoine. Après avoir consulté le comité municipal du patrimoine (si un tel comité a été établi), il incombe au conseil municipal de décider si a) la zone devrait être désignée ou b) s'il y a lieu de procéder à une étude pour confirmer si la zone envisagée devrait être désignée comme district de conservation du patrimoine aux termes de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

La Loi n'exige pas qu'une étude soit effectuée avant d'adopter un règlement municipal pour désigner une zone comme district de conservation du patrimoine, mais une étude est essentielle à l'élaboration du plan de district exigé pour chaque district désigné aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, telle que modifiée en 2005.

Étape 2 – Consultation du comité municipal du patrimoine

Une municipalité n'est pas tenue d'établir un comité municipal du patrimoine avant de pouvoir désigner un district. Toutefois, le fait de pouvoir compter sur un comité municipal du patrimoine ou un comité directeur local pour aider à définir les objectifs patrimoniaux d'une étude en vue de désigner un district et pour guider le processus de désignation et de mise en oeuvre présente des avantages indéniables. Lorsqu'un comité municipal du patrimoine existe, la Loi exige que le conseil municipal consulte son comité au sujet de toute zone considérée à titre de zone de conservation du patrimoine à l'étude.

Dans les zones où il n'existe pas de comité municipal du patrimoine ou de responsable de l'aménagement du territoire, le conseil municipal doit demander l'avis d'un organisme patrimonial ou communautaire local ou d'un professionnel du patrimoine pour déterminer s'il est raisonnable d'envisager la zone proposée et pour définir les limites territoriales de la zone à étudier.

Étape 3 – Dispositions du plan officiel

La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* exige que le plan officiel de la municipalité comprenne des dispositions relatives à l'établissement d'un district de conservation du patrimoine. Bien que ce ne soit pas obligatoire avant le début d'une étude aux termes de l'article 40.1, ce serait le moment idéal pour vérifier si les principes énoncés dans le plan officiel sont clairs et prévoient des dispositions permettant la désignation d'un district. S'il s'avère nécessaire de modifier le plan officiel, il faudrait formuler la modification et l'adopter le plus tôt possible de façon à minimiser les délais, si le conseil municipal décidait en faveur de la désignation.

(Voir en annexe le contenu des énoncés de principe figurant dans un plan officiel et dans un plan secondaire portant sur l'établissement d'un district de conservation du patrimoine.)

Étape 4 – Zone à l'étude et restrictions provisoires

Portée de l'étude

Le paragraphe 40 (2) de la Loi précise la portée de l'étude d'une zone en vue de la désignation d'un district.

L'étude vise les objectifs suivants :

- elle examine le caractère et l'apparence de la zone qui fait l'objet de l'étude, notamment les bâtiments, les constructions et les autres caractéristiques des biens qui s'y trouvent;
- elle examine la question et recommande les limites territoriales de la zone;
- elle examine les objectifs de la désignation et le contenu du plan de district de conservation du patrimoine et formule des recommandations à cet égard;
- elle formule des recommandations quant aux modifications qu'il faudra peut-être apporter au plan officiel et aux règlements municipaux, y compris les règlements de zonage.

En raison des différences entre les municipalités et les types de districts, les municipalités devront élaborer leurs propres critères pour définir les districts éventuels de leur territoire. Comme point de départ, les critères élaborés pour la désignation des biens individuels aux termes de la partie IV de la Loi peuvent être utiles.

Pour commencer, les zones suivantes peuvent être envisagées comme districts patrimoniaux possibles :

- des zones qui ont peu changé depuis qu'elles ont été aménagées et qui comprennent des bâtiments, des constructions et des espaces articulés pour créer un milieu fidèle à l'intention d'origine et qui sont restés essentiellement intacts; par exemple, un groupe d'immeubles municipaux et d'établissements situés autour d'une place publique, ou une zone riveraine avec ses constructions liées à sa vocation marine;
- des zones révélant un paysage de rue unifié et harmonieux qui crée l'impression d'un lieu distinctif;
- des zones qui évoquent un lieu et une époque en raison des associations historiques avec des activités, des événements et des personnages importants.

Une étude sur un district envisagé peut commencer de manière tout à fait informelle, par des bénévoles qui étudient une zone et qui en discutent, par exemple. Dans certaines collectivités, ce sont des étudiants des universités et collèges locaux qui suivent un programme en conservation du patrimoine qui ont entrepris une telle étude. Dans les municipalités qui ont établi un comité municipal du patrimoine, mais qui n'ont pas de responsable de la planification du patrimoine ni de personnel exerçant des fonctions reliées au patrimoine, le comité peut jouer un rôle important, par exemple, en effectuant une part des recherches historiques et en cherchant des sources de financement pour embaucher des professionnels du patrimoine pour procéder à l'étude. En tant que défenseur de la conservation du patrimoine au sein de la collectivité locale, le comité peut également jouer un rôle important pour susciter le soutien de toutes les couches de la population à l'étude du district envisagé.

Désignation d'une zone de conservation du patrimoine à l'étude (facultatif)

Une fois que le conseil municipal a décidé d'entreprendre une étude, il doit décider s'il veut officialiser le processus en adoptant

un règlement municipal aux termes du paragraphe 40.1 (1) de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* pour désigner une zone de conservation du patrimoine à l'étude. Une telle mesure permet d'informer du commencement de l'étude tous les propriétaires de biens situés dans la zone visée.

L'adoption d'un règlement municipal pour désigner une zone à étudier est facultative. Certaines municipalités préfèrent ne pas adopter un tel règlement avant d'avoir achevé l'étape de la recherche préliminaire. Lorsqu'elles ont une meilleure idée de l'intérêt de la collectivité pour la question et qu'elles disposent d'une définition plus claire des attributs patrimoniaux et des limites territoriales possibles du district, elles peuvent alors décider d'adopter un règlement municipal visant à désigner une zone à étudier.

Restrictions provisoires (facultatif)

Le paragraphe 40.1 (2) de la Loi donne au conseil municipal la possibilité d'imposer des restrictions provisoires dans une zone lorsqu'il l'a désignée comme zone de conservation du patrimoine à l'étude. Les restrictions provisoires peuvent interdire ou restreindre la transformation des biens ainsi que l'érection, la démolition ou l'enlèvement de bâtiments ou de constructions.

L'objet des mesures provisoires est de protéger l'intégrité de la zone durant l'étude. Ces restrictions s'appliquent pour une période pouvant aller jusqu'à un an.

La municipalité ne peut pas prolonger les restrictions provisoires dans la zone à l'étude au-delà de la période de un an. On peut aussi opposer ces restrictions, ce qui peut retarder l'achèvement de l'étude.

De plus, pendant les trois années suivantes, la municipalité ne peut pas adopter un autre règlement municipal en vue de désigner une autre zone à étudier qui inclut, en tout ou en partie, la zone précédemment désignée.

Par conséquence, les restrictions provisoires devraient seulement être considérées s'il y a une menace immédiate à l'intégrité du district.

La municipalité doit publier un avis du règlement municipal dans un journal local et signifier individuellement cet avis à tous les propriétaires d'un bien situé dans la zone. Quiconque s'oppose à ce règlement municipal peut interjeter appel devant la Commission des affaires municipales en déposant un avis d'appel auprès du secrétaire de la municipalité. La Commission tient une audience publique pour entendre les oppositions et décide si le règlement de désignation d'une zone à étudier ou les restrictions provisoires s'y rattachant sont acceptables.

Organisation de l'étude

Selon la taille et le type de la zone à l'étude, il peut être utile de diviser l'étude en plusieurs étapes.

Voici les étapes typiques de l'étude d'une zone :

- **La recherche historique et documentaire** devrait servir à dresser un tableau d'ensemble des conditions environnementales et des activités humaines qui ont façonné la zone au fil des ans. Il faut porter attention tant aux intentions qu'aux résultats de la conception architecturale, ainsi qu'aux conditions technologiques, économiques et culturelles qui ont eu un effet sur le caractère de la zone. Les modestes bâtiments vernaculaires peuvent être la marque d'un triomphe sur les circonstances tout autant que les constructions de grand style. Les jardins, les éléments du paysage et les pratiques agricoles peuvent révéler l'esprit d'une collectivité,

tout autant que ses bâtiments. Les investissements publics qui ont été faits dans une zone peuvent témoigner des attitudes et des partis pris culturels aussi bien que les aménagements privés. Les institutions publiques peuvent aussi avoir joué un rôle important dans la création d'un sentiment d'appartenance.

- **Les études sur le terrain** devaient être entreprises dans le but de documenter et d'évaluer l'environnement dans son ensemble et d'en identifier les principaux éléments visuels et fonctionnels. Les études sur le terrain permettent de constituer une documentation sur l'environnement physique et les mouvements de l'activité sociale qui y sont associés. Ces observations peuvent alors être comparées aux résultats de la recherche documentaire. Les documents historiques sont ainsi réinterprétés à la lumière du contexte actuel.
- **La consultation et les perspectives de la collectivité** sont essentielles au processus de recherche. Les personnes qui habitent dans la zone à l'étude doivent pouvoir exprimer et communiquer la valeur que représente la zone à leurs yeux. Les résidents sont souvent les mieux placés pour définir les lieux marquants, les carrefours d'activité, les limites territoriales et les autres éléments qui définissent le caractère actuel du lieu.

Ensemble, la recherche historique et documentaire et les études sur le terrain offrent une vue composite d'une zone. Les perspectives de la collectivité ajoutent une valeur et un sens aux divers éléments. À mesure que les données sont rassemblées, on perçoit plus clairement les limites territoriales qui pourraient délimiter le district envisagé et ses attributs patrimoniaux.

Le couloir du canal Rideau est un paysage unique du patrimoine culturel où il existe des possibilités de districts de conservation du patrimoine, dans le cadre d'une stratégie coordonnée pour préserver le caractère général de ce couloir et des paysages avoisinants. (Photo : © 2006 Tourisme Ontario)

Étape 5 – Évaluation des ressources du patrimoine culturel et de leurs attributs

Une évaluation approfondie de l'importance patrimoniale d'un district est une condition essentielle de sa protection et la clé permettant de comprendre le caractère distinctif d'un lieu ou d'une zone à l'intérieur d'un contexte plus large. En général, les biens ayant une valeur patrimoniale révèlent les grands mouvements architecturaux, culturels, sociaux, politiques, économiques ou militaires de notre histoire, ou ils sont associés d'une manière quelconque à certains événements ou personnages qui ont contribué à des facettes particulières de cette histoire.

Évaluation des attributs patrimoniaux

L'évaluation des attributs patrimoniaux dans un district de conservation du patrimoine en milieu urbain portera habituellement sur un regroupement de bâtiments, de rues et d'espaces ouverts qui, dans leur ensemble, constituent une richesse commune de la collectivité. Dans un district en milieu rural, l'évaluation portera probablement davantage sur la concentration ou la continuité des éléments du paysage et sur la façon dont ils sont unifiés ou modifiés par l'utilisation humaine et les événements passés. Selon l'étendue du district et le nombre de biens qu'il renferme, l'examen d'une zone peut exiger l'évaluation de chacune de ses parties ou de ses biens individuels en fonction des facteurs suivants :

- **Association historique**. Un bâtiment, une construction ou un bien peut avoir été associé à la vie d'un personnage ou d'un groupe historique ou peut avoir joué un rôle quelconque dans un événement ou un épisode historique important.
- **Architecture**. Un bâtiment ou une construction peut contribuer à l'étude de l'architecture ou des modes de construction d'une période ou d'une zone particulière, ou de l'oeuvre d'un constructeur, concepteur ou architecte d'importance.
- **Conception vernaculaire**. Une construction ou un bâtiment modeste et de bonne facture qui utilise les formes et les matériaux propres à la localité est tout aussi important pour le patrimoine de la collectivité qu'un manoir de grand style ou un immeuble public.
- **Intégrité**. Une construction ou un bâtiment, ainsi que le lieu où il se trouve, devrait conserver une grande part de son intégrité, par rapport à ses états antérieurs, en ce qui concerne la préservation des matériaux et des méthodes artisanales utilisés à l'origine ou par le passé.
- **Détails architecturaux**. Les considérations architecturales spécifiques devraient comprendre le style, l'usage des matériaux et les détails, les couleurs, les textures, l'éclairage, les fenêtres, les portes, les écriteaux, les ornements et autres, ainsi que la relation de tous ces éléments avec ceux des bâtiments avoisinants.

Conçu par l'éminent architecte victorien Kivas Tully, Victoria Hall est le point central du district de conservation du patrimoine du centre-ville de Cobourg. (Photo : © 2006 Tourisme Ontario)

- **Lieu marquant ou valeur d'ensemble.** Lorsqu'un bâtiment ou une construction fait partie intégrale d'une zone distinctive de la collectivité, ou qu'on le considère comme un lieu marquant, sa contribution au caractère du quartier peut revêtir une valeur toute particulière.
- **Paysages et espaces ouverts publics.** L'examen d'un district envisagé devrait également porter sur les espaces publics, comme les trottoirs, les chemins et les rues, ainsi que les parcs et les jardins publics. Ces éléments jouent souvent un rôle aussi important que celui des bâtiments dans le milieu environnant. Les espaces ouverts créent le cadre dans lequel sont situés les bâtiments ainsi que les endroits d'où on les voit et le paysage qui les entoure. Ces espaces sont souvent des éléments prévus dans le plan ou le cadastre original d'une collectivité établie et ont une valeur fondamentale dans la façon d'ordonner et d'organiser l'implantation des bâtiments et des constructions.

Le district de conservation du patrimoine de la place du marché dans la cité de Kingston, vu à partir de la coupole de l'hôtel de ville de Kingston. (Photo : ministère de la Culture)

La désignation d'un district de conservation du patrimoine peut être un moyen fort utile d'assurer la protection généralisée des éléments importants du patrimoine naturel et culturel qui sont le fondement du caractère patrimonial de nombreuses collectivités riveraines. (Photos : ministère de la Culture)

- **Configuration spatiale d'ensemble**. Il s'agit de la taille et de l'étendue des principaux éléments du paysage, des reliefs et éléments naturels prédominants, par exemple, falaises, escarpements, crêtes, cours d'eau et lacs, ainsi que de leur relation spatiale générale avec les fermes, zones de peuplement ou groupes de bâtiments et autres éléments culturels qui contribuent à l'impression générale d'ampleur dans un district rural.
- **Utilisation du sol.** Différents types d'utilisation du sol, comme l'agriculture, les mines, l'exploitation forestière, la pêche ou d'autres activités économiques à petite échelle, laissent souvent une marque ou donnent une « texture » distinctive aux éléments particuliers du paysage d'un district rural.
- **Réseau et mouvement de circulation.** Le mouvement et le réseau de circulation dans un district de conservation du patrimoine et leur connexion aux zones avoisinantes contribuent à son accessibilité générale. Selon le point d'observation, le mode de transport, l'âge et le groupe social des personnes qui le regardent, elles auront une expérience et une appréciation différentes du district et de ses attributs.
- **Limites et autres éléments linéaires**. Il s'agit notamment des routes, sentiers, clôtures, murailles, rangées d'arbres ou haies qui aident à circonscrire et à délimiter les différents biens et les utilisations du sol.
- **Disposition des emplacements**. La disposition physique ou le regroupement des principaux éléments bâtis, comme les fermes et les maisons paysannes, et leur relations aux bâtiments secondaires et aux autres éléments du bien, comme les granges, moulins à blé, sites archéologiques et lieux d'inhumation, révèlent souvent des faits importants sur l'histoire et le développement social d'une région.
- **Configuration de la végétation**. L'emplacement, la disposition et l'étendue de la végétation qui a été plantée à des fins utilitaires ou esthétiques ou de la végétation qui croît naturellement, comme les terres boisées, les prés et autres éléments naturels, contribuent à l'attrait visuel ainsi qu'au caractère distinctif du lieu.
- **Vues historiques**. Les points de vue constituent une importante liaison visuelle entre les parties composant un district ou entre le district et la région qui l'entoure. L'intérêt visuel peut être enrichi par des échappées définies et bordées par des bâtiments et d'autres constructions, reliefs ou éléments de végétation. Les vues panoramiques, là où il en existe, offrent une « mosaïque visuelle » du district et de la riche texture qu'ont créée les utilisations du sol passées et actuelles et les autres activités accessoires.

Étape 6 – Définition des limites du district envisagé

La définition des limites territoriales est une tâche essentielle durant les phases d'étude et de mise en oeuvre du processus de désignation d'un district. Certaines zones à l'étude possèdent un caractère patrimonial évident et des limites territoriales très claires. Pour d'autres zones, il est plus difficile de les définir. Elles peuvent comprendre à la fois des éléments culturels et naturels. Elles peuvent chevaucher plus d'une circonscription politique. Elles peuvent avoir évolué au fil des ans. La phase de recherche initiale peut servir à déterminer quelles pourraient être les limites territoriales d'un district.

La définition finale des limites territoriales devrait découler des résultats de la recherche et du processus de consultation de la collectivité.

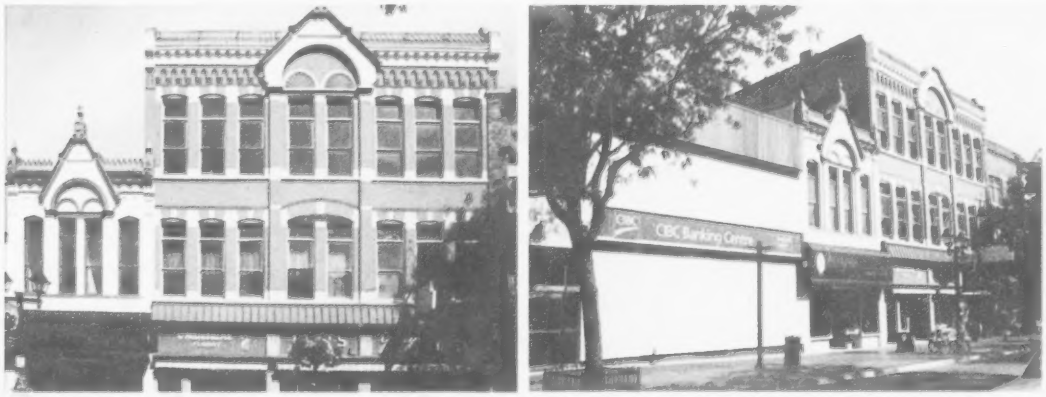
Les limites territoriales d'un district devraient être déterminées à la lumière des critères suivants :

Des facteurs historiques tels que les limites de la zone de peuplement initiale ou d'une collectivité planifiée du début de la colonie, les concentrations des bâtiments et lieux les plus anciens;

Des facteurs visuels déterminés par un relevé architectural ou les changements dans le caractère visuel ou topographique d'une zone;

Des éléments physiques tels que des voies de transport construites (chemins de fer et routes), de grands espaces ouverts, des éléments naturels (rivières, limites forestières et marais), les limites territoriales existantes (murs, clôtures et remblais), les points d'accès, les entrées et les points de vue à partir du district proposé et vers ce dernier;

Des facteurs de droit ou d'aménagement du territoire, lesquels portent sur les éléments moins visibles, comme les limites d'un bien ou d'un lot, la désignation des zones d'utilisation du sol dans les plans officiels ou les limites territoriales prévues pour certaines utilisations ou densités dans le règlement municipal de zonage, peuvent aussi influer sur la définition des limites territoriales, surtout en raison du fait qu'ils peuvent avoir une incidence sur la description légale du district dans le règlement municipal de désignation.



Définition des limites territoriales. Il importe d'inclure les immeubles récents et les terrains vacants dans un district de conservation du patrimoine afin de s'assurer que les nouveaux aménagements s'harmoniseront avec le district et respecteront son caractère distinctif. (Photo : ministère de la Culture)

Perceptions visuelles

- Caractère distinctif de l'architecture, de la conception, de l'échelle, du style, du plan d'implantation, du cadre, des matériaux, du travail artisanal, des associations.
- Changements marqués dans le caractère des bâtiments (masse, hauteur, retrait, etc.).
- Changements distincts dans la topographie ou le relief.
- Portails et points de vue en direction et à partir de la zone.

Situation physique

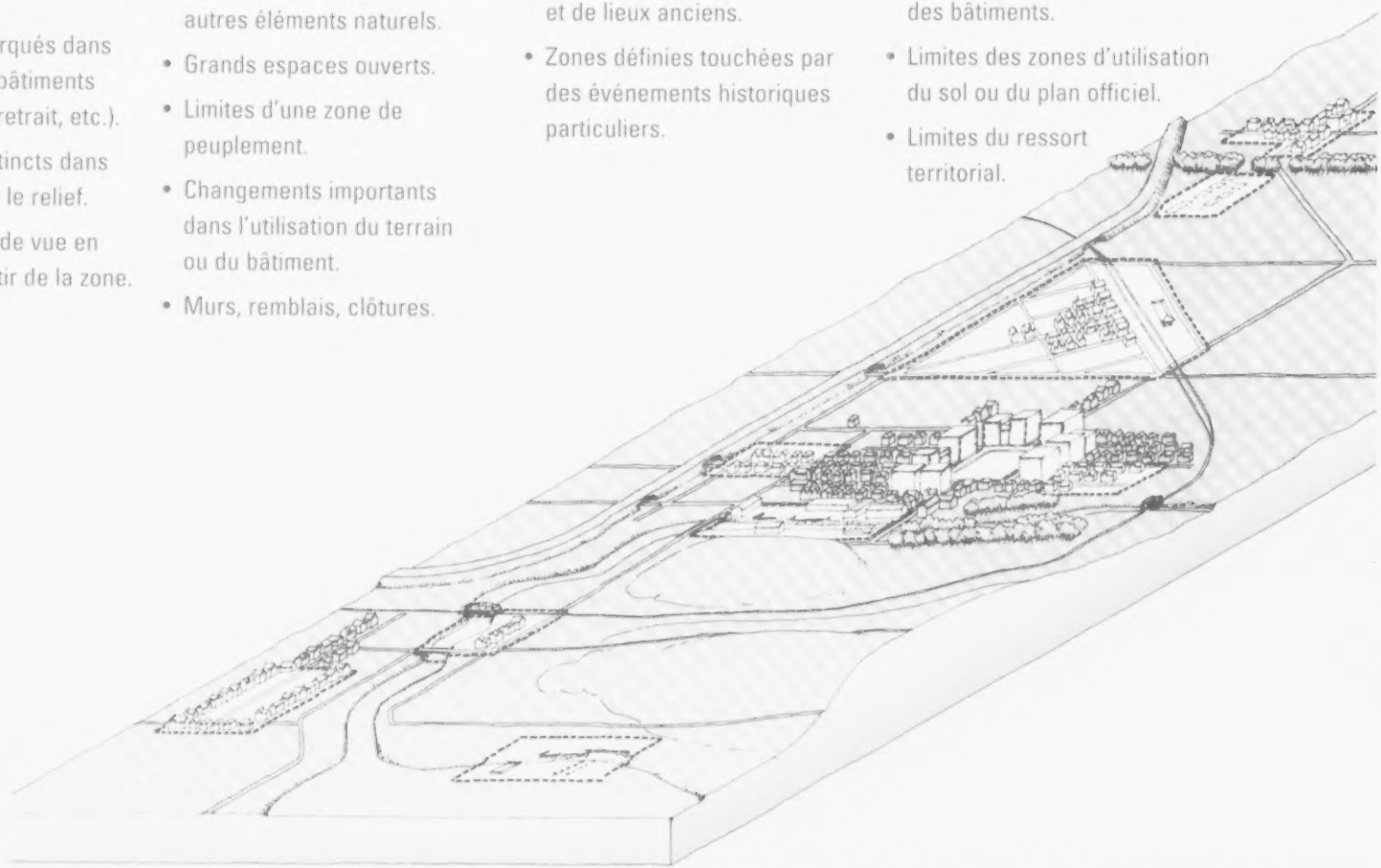
- Voies ferrées et grandes routes.
- Rues, services publics et emprises.
- Rivières, rives, ravins et autres éléments naturels.
- Grands espaces ouverts.
- Limites d'une zone de peuplement.
- Changements importants dans l'utilisation du terrain ou du bâtiment.
- Murs, remblais, clôtures.

Évolution historique

- Limites de zone de peuplement original ou de zone aménagée de peuplement ancien.
- Concentration de bâtiments et de lieux anciens.
- Zones définies touchées par des événements historiques particuliers.

Lignes « sur papier » et autres facteurs

- Limites des biens.
- Retrait par rapport à d'autres lignes établies par le zonage pour réglementer la forme des bâtiments.
- Limites des zones d'utilisation du sol ou du plan officiel.
- Limites du ressort territorial.

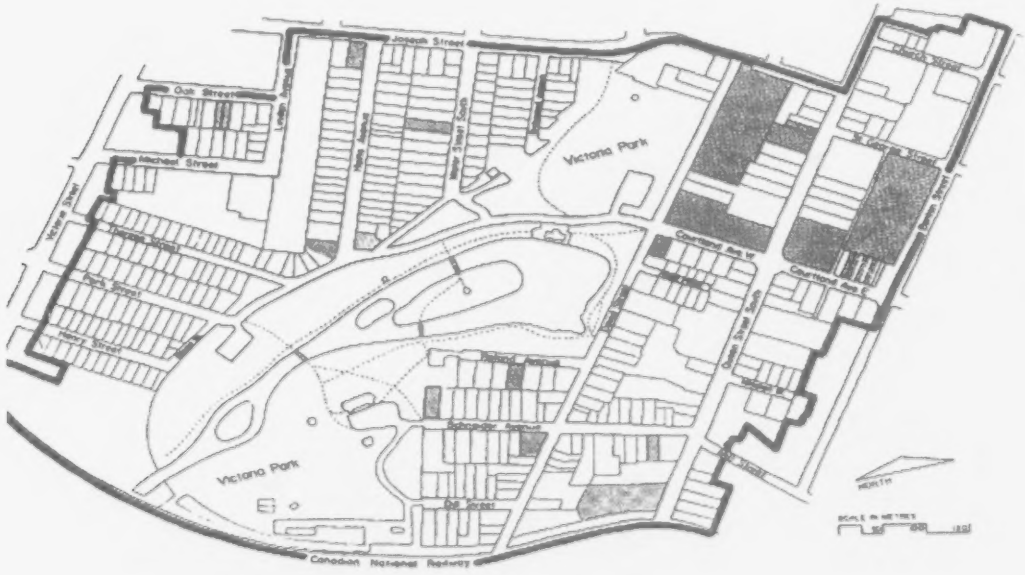


Établir les limites qui circonscriront le district proposé est une tâche cruciale. Le principal objectif est de veiller à ce que le caractère particulier défini au cours de l'étude du district proposé soit adéquatement protégé par les mesures prévues dans la partie V de la Loi. (Graphique : ministère de la Culture)

La zone du parc Victoria a été désignée comme district de conservation du patrimoine en 1997 afin de conserver son importante architecture victorienne et ses paysages uniques de style romantique. (Photo : ministère de la Culture)

Les limites territoriales doivent être établies de façon à ne pas inclure seulement les bâtiments ou les constructions d'intérêt mais aussi la totalité du bien sur lequel ils sont situés. Les terrains vacants, les terrains intercalaires, les espaces ouverts publics et les bâtiments contemporains peuvent aussi être inclus dans le district pour veiller à ce que leur aménagement futur respecte le caractère de la zone. Les bâtiments et les constructions dont la valeur historique ou architecturale n'est pas aussi évidente, mais qui contribuent à la grandeur ou à l'attrait panoramique de la zone, peuvent aussi être inclus.

De nombreux critères peuvent se recouper ou donner des lignes semblables sur une carte, mais pour établir les bornes d'un district, il faut toujours prendre garde, lorsqu'on dessine les lignes sur une carte à deux dimensions, de considérer la façon dont les limites seront perçues par les résidents et les divers groupes d'usagers, en trois dimensions et au fil des ans, lorsqu'ils parcourent le district à pied ou en voiture, lorsqu'ils s'en approchent et qu'ils en sortent. Bien que la mise en oeuvre d'un district sur le plan juridique repose sur les lignes de démarcation dessinées sur une carte bidimensionnelle, l'effet à long terme des limites territoriales sera jugé par leur capacité de protéger et de conserver le caractère réel, visible et tridimensionnel du district délimité par ces lignes.



Le district de conservation du patrimoine de la zone du parc Victoria. Ce parc historique, exemple pittoresque du style romantique, constitue le centre d'un grand district complexe comprenant divers usages et comptant d'importants immeubles résidentiels et commerciaux. (Graphique : tiré du plan du district de conservation du patrimoine de la zone du parc Victoria, établi par Nicholas Hill, Architect)

Étape 7 – Consultation du public

La mise en oeuvre réussie d'un district repose avant tout sur l'appui généralisé que la désignation du district suscite au sein du public qui en comprend clairement les objectifs et qui reconnaît le bien-fondé du plan, des principes et des lignes directrices proposés à l'égard du district de conservation du patrimoine.

La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* n'exige qu'une seule réunion publique pour discuter de l'ébauche du plan de district avant l'adoption d'un règlement municipal visant à désigner un district. Cependant, les municipalités devraient s'assurer que la participation du public constitue un élément intégral du processus de désignation. Les décisions portant sur les principes et les lignes directrices doivent être prises dans un forum ouvert, où les avantages de la désignation et les responsabilités qui en découlent peuvent être communiqués de façon claire. La participation du public est particulièrement importante pour contrer la perception qu'ont souvent les propriétaires d'un bien au début du processus, à savoir que la désignation entraînera une perte des droits de propriété ou réduira la valeur de leur bien.

Il faudrait établir un plan d'activités et un calendrier bien clairs pour procéder à l'étude du district et organiser des réunions publiques largement annoncées aux étapes importantes de l'étude afin de pouvoir discuter à fond des enjeux avec les résidents et les propriétaires du district envisagé.

Il est recommandé d'organiser au moins trois réunions largement annoncées avant que le plan de district et le règlement municipal proposés soient soumis à la réunion publique obligatoire pour que les intéressés puissent présenter leurs observations.

Les réunions peuvent se dérouler ainsi :

- La première réunion publique permet à des membres du personnel municipal et du comité municipal du patrimoine d'expliquer le processus de désignation d'un district, d'en mentionner les avantages possibles et de recevoir les observations et opinions initiales.
- La deuxième réunion est consacrée aux consultations et aux discussions sur les limites territoriales proposées et les autres résultats de l'étude.
- La troisième réunion donne la chance au public d'examiner l'ébauche du plan et des lignes directrices.

Selon les résultats de la troisième réunion, on pourra décider s'il y a lieu d'organiser d'autres réunions, peut-être avec des groupes plus petits, pour régler certaines questions avant de mettre au point le projet de plan de district.

Il peut être utile de nommer un comité directeur ou un comité consultatif local, formé de représentants des résidents et des entreprises de la zone et d'autres propriétaires de biens et intervenants, pour surveiller l'étude et pour travailler avec le comité municipal du patrimoine (si un tel comité a été établi) dans le but de fournir des avis au conseil municipal sur les demandes de permis concernant des biens du patrimoine qui seront soumises après la désignation du district.

4 PLAN DE DISTRICT DE conservation du patrimoine

Étape 8 – Élaboration du plan de district et des lignes directrices

Les modifications récemment apportées à la Loi sur le patrimoine de l'Ontario obligent les municipalités à adopter un plan de district lorsqu'elles adoptent un règlement municipal en vue de désigner une zone comme district de conservation du patrimoine.

Énoncé des objectifs

L'objectif général d'un plan de district est d'établir des principes et des lignes directrices qui aideront à la protection et à l'enrichissement de la valeur du district sur le plan du patrimoine culturel. Le district et son état actuel devraient être décrits brièvement, ainsi que les buts de la collectivité et ses aspirations pour l'avenir. Une fois que le plan de district est adopté, les principes et objectifs qui y sont énoncés ont préséance en cas d'incompatibilité avec des règlements municipaux de zonage ou autres qui existaient avant la désignation du district.

SOMMAIRE – CONTENU DU PLAN DE DISTRICT EXIGÉ PAR LA *LOI SUR LE PATRIMOINE DE L'ONTARIO*

- Énoncé des objectifs à réaliser par la désignation d'une zone comme district de conservation du patrimoine
- Déclaration de la valeur ou du caractère du district sur le plan du patrimoine culturel
- Description des attributs patrimoniaux du district et des biens qui y sont situés
- Énoncés de principes, lignes directrices et modalités qui permettent de réaliser les objectifs fixés et de gérer les changements futurs dans le district
- Description des transformations extérieures ou des catégories de transformations extérieures mineures que le propriétaire d'un bien situé dans le district peut effectuer ou faire effectuer, sans obtenir de permis

Déclaration de la valeur ou du caractère du district sur le plan du patrimoine culturel

La déclaration de la valeur sur le plan du patrimoine culturel décrit les valeurs patrimoniales qui contribuent à l'identité et au caractère distinctif du district et qui devraient être protégés. Un énoncé clair favorise une meilleure compréhension de ces valeurs et de ces attributs et aide les décisionnaires à s'assurer que les interventions et changements futurs contribueront, plutôt que de nuire, au caractère de la zone. La déclaration devrait être brève et succincte et porter spécifiquement sur les valeurs et attributs du district qui sont énoncés.

Description des attributs patrimoniaux

Résumé des attributs patrimoniaux

La description des attributs patrimoniaux devrait comprendre un résumé des composantes, comme les bâtiments, le paysage, les éléments archéologiques et autres éléments du bien, qui ont été classées aux premiers rangs au cours de la phase d'évaluation. L'accent devrait porter sur les caractéristiques communes à l'ensemble, ainsi que sur les lieux marquants ou les éléments inhabituels.

Description détaillée des attributs patrimoniaux

Il faut également inclure une liste et une description plus détaillées des attributs patrimoniaux du district et des biens qui y sont situés. On devrait mettre l'accent sur les attributs qui contribuent aux valeurs énoncées. Par exemple, dans certains districts, les détails architecturaux des façades des bâtiments constituent un facteur important, alors que dans d'autres zones, ce sont la configuration générale et la marge de retrait qui importent, ou le rapport entre les bâtiments et le paysage; dans d'autres encore, ce peut être la combinaison particulière des diverses utilisations de la zone, ou le fait qu'elle comprenne des établissements importants pour la collectivité.

La description détaillée devrait être accompagnée de photos des attributs patrimoniaux importants. L'emplacement des biens patrimoniaux devrait être indiqué sur une carte, lorsque c'est possible.

Pour les grands districts comptant de nombreux biens, il pourrait être difficile de fournir une description détaillée pour chaque bien. Dans ce cas, une description sommaire des attributs patrimoniaux des biens individuels ou des groupes de biens semblables peut être fournie dans une annexe au plan.

Énoncés de principes et lignes directrices

Énoncé de principes

La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* exige qu'un plan de district comprenne un énoncé des principes et des lignes directrices. Un tel énoncé exprime l'engagement de la municipalité à prendre des décisions conséquentes lorsqu'elle examine des propositions d'aménagement et des demandes de permis concernant les biens patrimoniaux. Ces principes et lignes directrices doivent aussi tenir compte du programme que propose la municipalité en matière de travaux publics et autres afin de préserver ou d'enrichir le caractère distinctif de la zone.

Les principes et lignes directrices joints au plan de district ne devraient pas uniquement porter sur certains bâtiments ou zones du patrimoine. Il faut aussi considérer les effets des nouveaux aménagements, l'accès de la

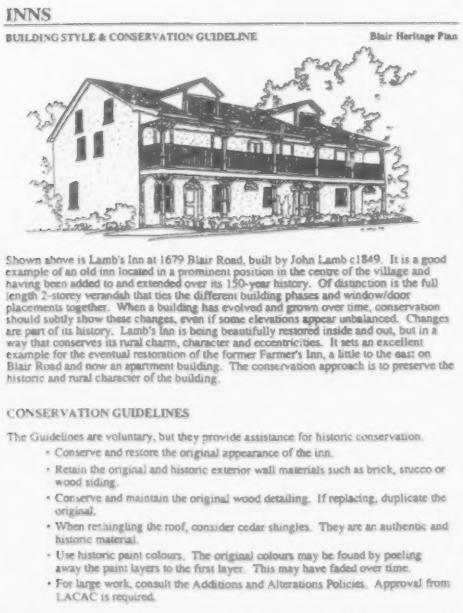
circulation, le stationnement, les enseignes et les annonces extérieures et les mesures d'atténuation exigées. Le plan de district devra peut-être traiter des plans de gestion de la circulation ou des incitatifs favorisant l'utilisation des étages supérieurs dans les vieux ensembles commerciaux, par exemple. Dans les grands districts, certaines de ces questions peuvent être trop complexes pour faire partie de l'étude du district projeté; il conviendra alors de procéder à une recherche plus approfondie, en dehors du plan de district, en vue de définir les mesures à prendre plus tard.

Lignes directrices en matière de patrimoine et de conception

Les lignes directrices concernant la conservation des biens patrimoniaux et des ressources patrimoniales reconnues devraient être compatibles avec les normes et les lignes directrices de conservation adoptées par le gouvernement de l'Ontario (voir le site Web du ministère de la Culture à *www.culture.gov.on.ca*) et/ou avec les *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, élaborés dans le cadre de l'Initiative des endroits historiques (voir *www.historicplaces.ca*).

Comme les lignes directrices seront utilisées tant par les propriétaires de biens que par les responsables de l'aménagement du territoire et les membres du conseil municipal et du comité municipal du patrimoine, il importe qu'elles soient rédigées de manière claire et simple et qu'elles comprennent des graphiques et des éléments visuels qui aideront à expliquer les changements et transformations appropriés qui seraient susceptibles d'être approuvés par le conseil municipal et le personnel.

Les lignes directrices peuvent se présenter sous la forme d'une description textuelle ou graphique du type de travaux ou d'aménagements que le conseil municipal considérerait comme acceptables et conformes aux objectifs



INNS

BUILDING STYLE & CONSERVATION GUIDELINE — Blair Heritage Plan

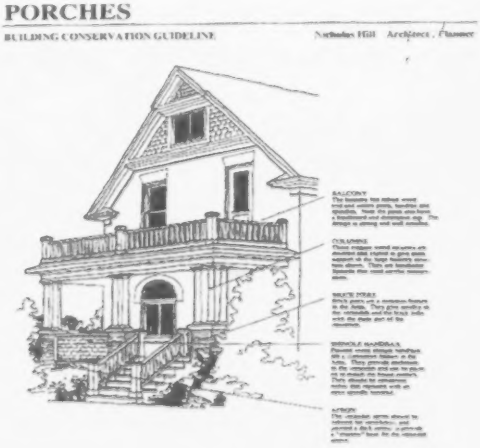
Shown above is Lamb's Inn at 1679 Blair Road, built by John Lamb c1849. It is a good example of an old inn located in a prominent position in the centre of the village and having been added to and extended over its 150-year history. Of distinction is the full length 2-storey verandah that ties the different building phases and window/door placements together. When a building has evolved and grown over time, conservation should subtly show these changes, even if some elevations appear unbalanced. Changes are part of its history. Lamb's Inn is being beautifully restored inside and out, but in a way that conserves its rural charm, character and eccentricities. It sets an excellent example for the eventual restoration of the former Farmer's Inn, a little to the east on Blair Road and now an apartment building. The conservation approach is to preserve the historic and rural character of the building.

CONSERVATION GUIDELINES

The Guidelines are voluntary, but they provide assistance for historic conservation.

- Conserve and restore the original appearance of the inn.
- Retain the original and historic exterior wall materials such as brick, stucco or wood siding.
- Conserve and maintain the original wood detailing. If replacing, duplicate the original.
- When retaingling the roof, consider cedar shingles. They are an authentic and historic material.
- Use historic paint colours. The original colours may be found by peeling away the paint layers to the first layer. This may have faded over time.
- For large work, consult the Additions and Alterations Policies. Approval from LACAC is required.

Exemples de lignes directrices claires pour la conservation des bâtiments importants d'un district de conservation du patrimoine. (Graphique : tiré du plan du district de conservation du patrimoine de Blair, établi par Nicholas Hill, Architect)



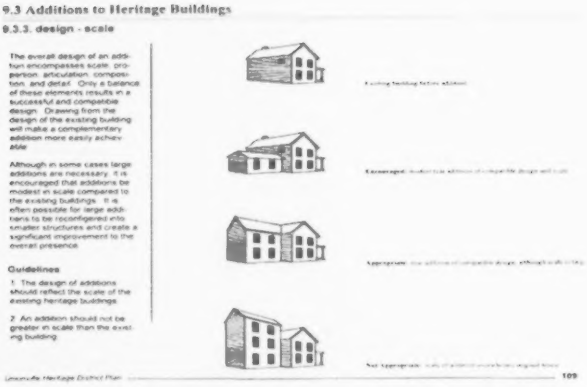
PORCHES

BUILDING CONSERVATION GUIDELINE — Nicholas Hill Architect, Planner

CONSERVATION PRINCIPLES

- Conserve original porches. They are an integral part of the overall architectural appearance of the building.
- When repairing, duplicate the original sizes of column, handrail, shirting and decorative features.
- Avoid closing-in porches. They lose their social value as outside rooms on the street.

Exemples de lignes directrices claires pour la conservation des bâtiments importants d'un district de conservation du patrimoine. (Graphique : tiré du plan du district de conservation du patrimoine Bishop Hellmuth, établi par Nicholas Hill, Architect)


9.3 Additions to Heritage Buildings
9.3.3. design - scale
The overall design of an addition encompasses scale, proportion, articulation, composition, and detail. Only a balance of these elements results in a successful and compatible design. Drawing from the design of the existing building will make a complementary addition more easily achievable.
Although in some cases large additions are necessary, it is encouraged that additions be modest in scale compared to the existing buildings. It is often possible for large additions to be reconfigured into smaller structures and create a significant improvement to the overall presence.
Guidelines
1. The design of additions should reflect the scale of the existing heritage buildings.
2. An addition should not be greater in scale than the existing building.

Voici un bon exemple de lignes directrices claires concernant les annexes aux bâtiments existants dans le district. (Graphique : tiré du plan du district de conservation du patrimoine d'Unionville)

L'héritage du XVIII^e siècle qu'ont légué les premiers colons d'Unionville crée un riche milieu pour les établissements commerciaux prospères et les autres usages de soutien. Le district de conservation du patrimoine d'Unionville attire plus de un million de visiteurs par année. (Photo : ministère de la Culture)

des principes établis pour améliorer le district. Dans certains cas, comme les nouveaux aménagements intercalaires, on pourrait considérer des façons différentes de se conformer aux objectifs des principes établis. Les lignes directrices devraient indiquer clairement quelles sont les options possibles et préciser les normes d'aménagement recommandées, le type de matériaux et la qualité des détails architecturaux exigés pour l'aménagement des terrains vacants ou intercalaires.

Pour un petit district dont le caractère est déterminé par les détails architecturaux des bâtiments individuels, les lignes directrices peuvent comprendre des recommandations détaillées sur les transformations, changements ou aménagements à encourager ou à décourager pour chaque bien du district. Cette formule s'applique également aux biens ayant une valeur ou un caractère sur le plan du patrimoine culturel qui ont été désignés aux termes de la partie IV de la Loi, auquel cas les lignes directrices peuvent préciser les éléments du bien qui doivent être restaurés, les matériaux qui doivent être utilisés dans l'érection de nouvelles annexes, ou simplement préciser les attributs du bien qu'il faut traiter avec une attention particulière dans l'entretien continu des lieux.

Pour les grands districts, une formule aussi détaillée pour tous les biens pourrait être trop fastidieuse et peu pratique. Il pourrait être plus raisonnable dans ce cas d'établir des lignes directrices de nature plus générale qui indiquent les types de changements qui seront considérés comme appropriés pour les groupes de bâtiments existants ainsi que des types génériques de conception architecturale pour l'érection future de nouveaux bâtiments.

En ce qui concerne les terrains vacants et les autres emplacements possibles d'aménagements futurs, les lignes directrices pourraient préciser les lieux préférés d'implantation, l'échelle, la hauteur maximale permise et la marge de retrait des nouveaux bâtiments ou annexes, de même que les couleurs, textures et types de matériaux à privilégier.

Les lignes directrices peuvent également constituer une bonne source d'informations pour des conseils généraux sur les techniques de conservation et de restauration du paysage, la plantation des arbres et la conception des jardins.

Voici un bon exemple de graphiques simples illustrant les conceptions acceptables et inacceptables pour les bâtiments intercalaires. (Graphique : ministère de la Culture)

Description des transformations mineures

Le plan de conservation du patrimoine doit aussi comprendre une description des transformations ou catégories de transformations mineures apportées à l'extérieur des bâtiments ou constructions qui peuvent être effectuées sans permis. Cette mesure aidera à réduire les délais d'approbation des demandes de permis relatives à des biens du patrimoine et permettra aux propriétaires de biens de procéder aux travaux d'entretien, par exemple repeindre et réparer les fenêtres, refaire la toiture, en utilisant les matériaux et les couleurs indiqués.

Il importe de procéder à de vastes consultations publiques avant de décider des catégories de « transformations mineures » pouvant être effectuées sans l'obtention d'un permis.

Biens gouvernementaux situés dans un district

Les biens que possèdent des ministères du gouvernement de l'Ontario et d'autres organismes publics prescrits

Même si ces biens peuvent faire partie d'un district, ils sont généralement protégés aux termes de la partie III.1 de la Loi ou ils peuvent être assujettis à d'autres autorités législatives particulières pouvant les soustraire

aux restrictions municipales s'appliquant aux districts de conservation du patrimoine.

Ainsi a partie III.1 de la Loi permet au ministre de la Culture d'élaborer les normes et les lignes directrices régissant les biens patrimoniaux que les ministères gouvernementaux et autres organismes publics doivent respecter pour identifier des biens ayant une valeur ou un caractère sur le plan du patrimoine culturel ainsi que pour les identifier, protéger, les entretenir, les utiliser et en disposer.

Situation des biens appartenant au gouvernement fédéral et à ses organismes

L'application des règlements municipaux de zonage et des autres mesures régissant l'utilisation du sol aux biens appartenant au gouvernement fédéral ou à ses organismes ainsi qu'aux entreprises qui sont exclusivement de ressort fédéral est une question complexe.

Il est donc impossible d'établir un énoncé général à cet égard. Si une municipalité envisage d'inclure des installations du gouvernement fédéral ou des activités de ressort fédéral dans un district de conservation du patrimoine, elle ferait bien de discuter d'abord de la question avec les ministères ou organismes du gouvernement fédéral ou les autorités responsables des entreprises de ressort fédéral.

Biens désignés aux termes de la partie IV de la Loi

[*Loi sur le patrimoine de l'Ontario* : par. 41 (2)-(2.4)]

Un district de conservation du patrimoine peut comprendre des biens qui ont été désignés individuellement par la municipalité ou par la province aux termes de la partie IV de la Loi. Les modifications apportées en 2005 à la Loi établissent un processus clair pour administrer les districts comportant des biens désignés individuellement aux termes de la partie IV de la Loi.

Les transformations, démolitions ou autres changements apportés à des biens désignés par le ministre de la Culture aux termes de l'article 34.5 de la Loi qui font partie du district sont assujettis aux dispositions de l'article 34.5 de la partie IV et non à celles de la partie V.

S'il existe un plan de conservation du patrimoine pour le district, tous les travaux de transformation extérieure, de démolition ou d'enlèvement des bâtiments ou constructions situés dans le district sont régis par la partie V et par le plan de district approuvé, y compris les biens désignés individuellement par la municipalité. Il faut toutefois souligner que la partie V ne s'applique qu'aux transformations effectuées sur l'extérieur des biens; les dispositions de la partie IV portant sur les transformations apportées aux biens désignés aux termes de l'article 29 et les règlements municipaux de désignation portant sur les biens individuels continueront de régir les transformations effectuées à l'intérieur des biens désignés individuellement.

Les biens d'un district qui ont été désignés individuellement aux termes de l'article 29 continueront d'être régis par les dispositions de la partie IV portant sur les transformations, la démolition ou l'enlèvement des bâtiments et constructions, si le district a été désigné avant les modifications apportées à la Loi en 2005 et si la municipalité n'a pas adopté de plan de district en conformité avec les exigences énoncées à l'article 41.1 de la Loi.

Étape 9 – Adoption du règlement municipal de désignation et du plan de district

Le paragraphe 41.1 (6) de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* établit les exigences minimales concernant l'obligation de consulter le public avant que le conseil municipal adopte un règlement visant à désigner le district et à adopter un plan de district.

La Loi n'exige pas que le conseil municipal obtienne l'approbation de la majorité des propriétaires de biens ou des résidents, ni qu'il fasse la preuve d'un appui suffisant avant de procéder à l'adoption d'un règlement municipal pour désigner une zone comme district de conservation du patrimoine.

Avant d'adopter le règlement municipal de désignation et le plan de district, le conseil municipal doit informer le public du plan de district proposé et tenir au moins une réunion publique pour en discuter. Après l'adoption du règlement municipal, quiconque s'y oppose peut interjeter appel auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Les observations ou les oppositions relatives au plan de district proposé peuvent être exposées oralement au cours de la réunion publique tenue par la municipalité ou présentées sous forme écrite au conseil municipal. Les personnes qui n'ont pas présenté d'observations orales ou écrites au sujet du plan de district pourraient se voir refuser le droit d'interjeter appel de l'adoption du règlement municipal devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

La Commission tient habituellement une audience pour examiner les oppositions et décider s'il y a lieu de rejeter l'appel ou de l'accueillir en tout ou en partie. Lorsque la Commission accueille l'appel, elle peut abroger le règlement municipal, le modifier ou enjoindre au conseil municipal de le faire. La décision de la Commission d'accueillir l'appel peut s'appliquer à la totalité ou à une partie seulement de la zone proposée en vue de la désignation d'un district.

La décision de la Commission est finale et le règlement municipal entre en vigueur lorsque tous les appels ont été rejetés ou que la Commission ou le conseil municipal a modifié le règlement municipal.

Étape 10 – Enregistrement du règlement municipal sur les titres de propriété

Le règlement de désignation doit être enregistré sur les titres de propriété de tous les biens situés dans le district dès qu'il entre en vigueur afin d'informer les propriétaires actuels et futurs des biens situés dans le district du fait que leur bien fait partie d'un district de conservation du patrimoine.

La zone qui a été désignée comme district de conservation du patrimoine devrait être indiquée clairement sur une carte ou au moyen d'une description légale mise à jour. Les biens individuels doivent également être clairement identifiés et porter une description légale afin de permettre l'enregistrement du règlement municipal de désignation sur les titres de propriété.

Étape 11 – Avis de l'adoption du règlement municipal à la Fiducie du patrimoine ontarien pour que le district soit inscrit au registre provincial

Après l'adoption du règlement municipal désignant un district de conservation du patrimoine et établissant un plan de district, la municipalité doit aviser la Fiducie de l'adoption du règlement municipal et des détails concertant le district afin qu'il soit inscrit au registre provincial.

Étape 12 – Changements proposés aux règlements municipaux et aux dispositions du plan officiel

La dernière tâche du processus d'étude consiste à dresser la liste des changements proposés aux règlements municipaux et aux dispositions du plan officiel.

Dans la plupart des cas, la désignation d'un district de conservation du patrimoine exige que l'on apporte quelques modifications au cadre d'aménagement alors en vigueur dans la municipalité. Il peut s'agir de changer les dispositions portant sur la hauteur des bâtiments, la marge de retrait ou les utilisations du sol prévues dans les règlements de zonage applicables. Il peut y avoir des procédures d'examen ou d'approbation qui ont une incidence sur d'autres dispositions, comme les évaluations environnementales. Il peut aussi s'agir de changements à apporter aux politiques en matière de travaux publics ou d'imposition, ou à toute autre initiative municipale.

Il n'est pas nécessaire que la liste des changements proposés soit exhaustive durant la phase d'étude. Il suffit que l'étude souligne les sujets de préoccupation immédiatement apparents. Si la désignation du district est approuvée, les municipalités devraient apporter les modifications nécessaires aux règlements de zonage et aux dispositions du plan officiel afin qu'ils soient conformes au plan de district.

Étape 13 – Mise en oeuvre du plan de district

[*Loi sur le patrimoine de l'Ontario* : art. 28, par. 37 (1), art. 41.2, par. 42 (4.1), par. 42(16)-(17)]

Le processus de demande de permis est le principal mécanisme de mise en oeuvre du plan de district. Ce processus permet à une municipalité d'exercer un contrôle sur les demandes d'aménagement et autres pour s'assurer que les travaux envisagés auront un effet bénéfique et non pas un effet adverse sur le caractère et les attributs patrimoniaux du district. L'adoption d'un plan de district comportant des principes et des lignes directrices clairs fera en sorte que le processus décisionnel de la municipalité repose sur des critères objectifs.

Plans de district pour les districts désignés antérieurement

Les modifications apportées en 2005 à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* exige que les municipalités élaborent un plan de district avant de désigner un district de conservation du patrimoine. Auparavant, les plans de district étaient fortement recommandés, et les municipalités ont élaboré des

plans pour la plupart des districts, même si elles n'étaient pas tenues de le faire. Cependant, certaines municipalités commencent tout juste à élaborer des plans pour les aider à gérer des districts désignés depuis longtemps.

La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* permet désormais aux municipalités d'adopter des plans de district pour les districts déjà désignés.

Si un plan a déjà été élaboré, la municipalité peut adopter un règlement municipal pour adopter ce plan, pourvu que ce dernier soit conforme aux exigences obligatoires énoncées au paragraphe 41.1 (5) de la Loi. S'il n'existe aucun plan, la municipalité peut en adopter un. Dans les deux cas, la municipalité doit suivre les procédures établies dans l'article 41.1 de la Loi pour l'adoption d'un plan de district de conservation du patrimoine.

La municipalité doit publier un avis du règlement municipal adoptant le plan dans un journal local et en donner avis à tous les propriétaires des biens situés dans le district et à la Fiducie du patrimoine ontarien. Quiconque s'oppose au règlement municipal visant à adopter le plan peut interjeter appel devant la Commission des affaires municipales. S'il y a appel, la Commission tient une audience et rend une décision.

5 Gestion d'un district

La gestion d'un district de conservation du patrimoine repose, dans une large mesure, sur les ressources dont dispose le conseil municipal. Les municipalités qui ont des spécialistes du patrimoine parmi leur personnel sont probablement en mesure d'avoir des politiques et des procédures générales établies pour gérer les districts. Dans ces municipalités, le conseil peut décider de déléguer le pouvoir d'approuver les demande de transformations mineures des biens à son personnel après avoir consulté le comité municipal du patrimoine, auquel cas ce comité joue un rôle consultatif.

Dans les municipalités où il n'y a pas de personnel voué spécifiquement à la planification du patrimoine, le comité assumera probablement des responsabilités plus directes dans l'examen des demandes de permis, même s'il incombera au conseil municipal de prendre les décisions finales.

Examen des demandes de démolition, de transformation et d'érection de bâtiments ou de constructions

[*Loi sur le patrimoine de l'Ontario* : par. 42 (1)-(5), par. 42 (16)-(17)]

La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* donne aux municipalités le pouvoir de décider si un bâtiment ou une construction peut être démoli, transformé ou érigé dans un district désigné. La municipalité fonde cette décision sur les dispositions du plan de district.

Il n'est pas nécessaire que les propriétaires de biens obtiennent un permis pour procéder à des transformations mineures, telles qu'elles sont décrites dans le plan de district, ni pour des transformations à l'intérieur du bien, sauf pour les biens désignés aux termes de la partie IV de la Loi dont les éléments intérieurs sont énumérés dans les raisons de la désignation ou dans la déclaration de la valeur ou du caractère sur le plan du patrimoine culturel.

Les propriétaires qui veulent démolir ou enlever des bâtiments ou des constructions sur leur bien, ou encore apporter des transformations au bien qui ne sont pas exemptées dans le plan de district, doivent demander un permis à la municipalité. Ils doivent également demander un permis pour ériger un nouveau bâtiment ou une nouvelle construction sur le bien.

Aux termes de la partie V de la Loi, un « bien » s'entend de tout bien immeuble, ainsi que des bâtiments et constructions qui s'y trouvent. Les transformations au bien qui doivent être examinées comprennent la restauration, la réfection ou le réaménagement de tout attribut patrimonial énoncé dans le plan.

Chaque municipalité peut déterminer quels renseignements doivent être fournis dans une demande de permis. Une fois qu'elle a reçu la demande dûment remplie, la municipalité en accuse réception au propriétaire du bien. La municipalité a alors 90 jours pour accorder ou refuser le permis.

La municipalité doit consulter le comité municipal du patrimoine, si elle en a établi un, avant de prendre une décision sur une demande de démolition ou d'enlèvement d'un bâtiment ou d'une construction. La municipalité fonde sa décision sur les dispositions du plan de district.

Le propriétaire d'un bien peut interjeter appel de la décision du conseil municipal de refuser un permis ou d'imposer des conditions devant la Commission des affaires municipales.

Le processus de demande de permis permet aux municipalités d'examiner les changements physiques ou fonctionnels proposés dans un district afin de s'assurer qu'ils sont conformes aux objectifs de la désignation et aux valeurs patrimoniales énoncées dans le plan de district.

La portée de l'examen peut être plus large ou plus étroite selon la nature de l'intervention proposée et l'importance de la ressource patrimoniale visée.

- Certaines collectivités ont élaboré une trousse de gestion à l'intention des propriétaires actuels et futurs de biens situés dans le district. Cette trousse énonce les principaux objectifs de la désignation et résume les lignes directrices concernant la conception, en plus d'expliquer la différence entre les transformations majeures et mineures dans le district. De telles trousses peuvent être utiles pour sensibiliser le public et l'encourager à protéger la valeur patrimoniale du district.

Normes d'entretien des biens

[*Loi sur le patrimoine de l'Ontario* : art. 38.1, par. 45.1 (1)]

Si une municipalité a adopté un règlement municipal aux termes de l'article 15.1 de la *Loi sur le code du bâtiment* établissant les normes d'entretien supplémentaire pour des biens patrimoniaux situés dans la municipalité, elle peut adopter un règlement qui établit des normes minimales d'entretien des biens situés dans un district de conservation du patrimoine. La municipalité peut alors exiger que les propriétaires entretiennent leurs biens selon ces normes.

Servitudes et engagements

(*Loi sur le patrimoine de l'Ontario* : art. 22, 37 et 45)

La Fiducie du patrimoine ontarien et les municipalités peuvent constituer des servitudes ou conclure des engagements avec des propriétaires de biens afin de protéger les attributs

patrimoniaux des biens situés dans un district de conservation du patrimoine.

Les servitudes ou les engagements sont des ententes, souvent appelées ententes ou servitudes de conservation du patrimoine, qui sont enregistrées sur les titres de propriété, qui sont exécutoires à perpétuité et qui lient les propriétaires actuels et futurs du bien visé.

Une entente de conservation du patrimoine est une entente volontaire conclue entre la municipalité ou la Fiducie du patrimoine ontarien et un propriétaire dans le but de protéger les attributs patrimoniaux du bien et d'encourager une saine gestion du bien.

Les ententes de conservation du patrimoine favorisent un niveau plus élevé de protection des attributs patrimoniaux d'un bien situé dans un district que la désignation seule, car elles obligent les propriétaires actuels et futurs à protéger à perpétuité les attributs patrimoniaux définis.

Les ententes de conservation du patrimoine exigent également que les propriétaires de biens, avant de procéder à des travaux qui ont un effet sur les attributs patrimoniaux, consultent la municipalité ou la Fiducie et fassent approuver les travaux proposés.

Les ententes de conservation du patrimoine constituent souvent une condition d'admissibilité aux subventions ou aux allègements fiscaux consentis aux propriétaires de biens patrimoniaux, et ce afin de protéger l'investissement public dans ces biens.

Dans d'autres cas, les propriétaires d'un bien peuvent constituer une servitude en échange d'autres formes de compensation ou de contrepartie, comme l'approbation d'un aménagement ou une condition de vente; une servitude peut également être exigée par le propriétaire d'un bien dans la planification de sa succession.

Les ententes de conservation du patrimoine constituent un bon moyen pour les municipalités d'assurer la protection à long terme d'un lieu marquant ou d'un paysage important du patrimoine culturel.

Acquisition et expropriation

(*Loi sur le patrimoine de l'Ontario* : art. 45 et 36)

Une municipalité peut décider d'acquérir ou d'exproprier n'importe quel bien situé dans un district de conservation du patrimoine afin d'en assurer la protection. La municipalité peut garder le bien indéfiniment ou elle peut le louer ou le vendre.

Cette disposition de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* est rarement utilisée.

La municipalité doit décider des mesures à prendre au sujet des biens acquis ou expropriés en se conformant aux objectifs de conservation du patrimoine énoncés dans le plan officiel et dans le plan de district. L'achat ou la vente de tout bien doit être approuvé par un règlement municipal adopté par le conseil de la municipalité.

Incitatifs financiers et autres mesures favorisant la conservation du patrimoine

Il incombe aux propriétaires d'un bien de l'entretenir et de le maintenir en bon état, comme il est normal de le faire. Si l'on prend soin d'inspecter, de réparer et d'entretenir les lieux de manière suivie, on peut souvent éviter les frais des travaux majeurs de restauration et de réparation des biens patrimoniaux et de leurs attributs importants. Les municipalités peuvent considérer la possibilité de fournir une aide financière ou des incitatifs fiscaux pour encourager et appuyer les propriétaires

dans leur rôle d'intendants de leur bien patrimonial, en reconnaissance du fait qu'il est dans l'intérêt de la collectivité de préserver son patrimoine.

Les municipalités sont autorisées, aux termes du paragraphe 39 (1) de la Loi, d'adopter des règlements municipaux visant à consentir des subventions ou des prêts aux propriétaires de biens désignés afin de les aider à assumer les coûts des améliorations apportées aux biens, aux conditions que le conseil municipal peut imposer.

De nombreuses municipalités ont établi des programmes d'incitatifs financiers pour aider les propriétaires à assurer la conservation de leurs biens désignés. Il existe aussi des programmes de subventions et de prêts aux paliers provincial et fédéral pour aider les particuliers à entreprendre des projets d'immobilisation.

Dans plusieurs collectivités, il existe depuis longtemps des fonds pour la conservation du patrimoine qui offrent une aide financière pour les travaux admissibles à effectuer dans un district de conservation du patrimoine.

Les municipalités peuvent également instaurer un programme d'allégement fiscal afin d'appuyer l'entretien continu et la conservation des biens désignés. La province contribue au coût du programme en finançant la tranche scolaire de l'allégement des impôts fonciers.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter le document du ministère de la Culture : *À vos marques! Allégement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux – Un guide destiné aux municipalités*, à www.culture.gov.on.ca.

Pour de plus amples renseignements

Pour obtenir des renseignements à jour sur les incitatifs et autres mesures de soutien à la conservation du patrimoine qui sont disponibles dans votre région, veuillez communiquer avec le secrétaire municipal, le responsable de la planification du patrimoine ou le comité municipal du patrimoine de votre localité.

Pour obtenir des renseignements sur d'autres sources possibles d'aide financière provinciale, veuillez vous adresser à votre Bureau des services régionaux du ministère de la Culture (veuillez visiter *www.gov.on.ca* ou consulter votre annuaire téléphonique pour les coordonnées du bureau local).

6

RESSOURCES ET Informations Supplémentaires

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la Loi sur le patrimoine de l'Ontario et la conservation du patrimoine dans votre collectivité, veuillez communiquer avec le ministère de la Culture ou avec la Fiducie du patrimoine de l'Ontario :

Ministère de la Culture
900, rue Bay
4e étage, édifice Mowat
Toronto (Ontario) M7A 1C2
Tél. : 416-212-0644
1-866-454-0049
ATS: 416-325-5170
www.culture.gov.on.ca

Fiducie du patrimoine ontarien
10, rue Adelaide Est
Toronto (Ontario) M5C 1J3
Tél. : 416 325-5000
www.heritagetrust.on.ca

Annexes

Annexe A

Sommaire des principales modifications apportées à la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario et de leurs avantages*

Dispositions avant 2005	Modifications de 2005	Avantages du Changement
Plans de district et lignes directrices		
Il est important d'avoir des plans et des lignes directrices pour gérer les changements dans les districts de conservation du patrimoine désignés. Avant les modifications de 2005, la Loi n'exigeait pas de plan ou de lignes directrices et n'indiquait pas le rapport avec le plan officiel de la municipalité. Bien que la plupart des districts aient élaboré des plans et des lignes directrices, ils n'étaient pas appliqués selon des normes uniformes et on ne les considérait peut-être pas avec assez de sérieux.	• Exigent que les districts de conservation du patrimoine soient dotés d'un plan de district, comprenant des lignes directrices pour gérer le changement dans le district, et précisent le contenu minimal du plan. • Exigent que les municipalités agissent en conformité avec le plan, par exemple dans l'exécution des travaux publics. • Exigent que les municipalités consultent leur comité du patrimoine (si un tel comité existe) et le public pour élaborer le plan.	• Reconnaît de manière formelle les pratiques actuelles et assure l'uniformité. • Assure la transparence et la prévisibilité des exigences pour les propriétaires de biens et pour les promoteurs. • Assure la compatibilité des activités municipales, comme les travaux publics, avec le plan de district. • Prévoit des consultations publiques sur le plan et décourage les appels de dernière minute lorsque les inquiétudes n'ont pas été soulevées au cours des consultations.

Dispositions avant 2005	Modifications de 2005	Avantages du Changement
Restrictions relatives à la transformation de biens dans les districts		
Les restrictions relatives à la transformation des biens dans les districts visent les transformations extérieures apportées aux bâtiments et constructions mais non aux éléments du bien (comme les sentiers ou jardins) qui peuvent être essentiels à la valeur ou au caractère du district sur le plan du patrimoine. Les restrictions s'appliquent à toutes les transformations extérieures, même les plus mineures.	• Élargissent les restrictions relatives aux transformations apportées aux éléments d'un bien, en plus des bâtiments et constructions. • Lorsque c'est prévu dans le plan de district, permettent aux municipalités d'exempter les propriétaires de l'obligation d'obtenir une approbation pour des transformations mineures.	• Assure la cohérence entre la partie V (districts) et la partie IV (biens individuels) de la Loi, afin d'assurer la protection des éléments d'un bien qui peuvent contribuer à sa valeur sur le plan du patrimoine culturel. • Permet aux municipalités de rationaliser le processus d'approbation en éliminant la nécessité d'étudier les transformations mineures. • Assure transparence et certitude aux propriétaires de biens en les exemptant de certaines obligations dans le plan de district.
Restrictions provisoires dans les districts		
Aux termes de la partie IV de la Loi, les biens proposés en vue d'une désignation individuelle sont protégés depuis le moment où la municipalité donne avis de son intention de le désigner jusqu'à ce que la désignation soit finale. Aux termes de la partie V de la Loi, aucune protection provisoire n'est prévue pour les districts.	• Permettent aux municipalités d'appliquer des restrictions provisoires (p. ex., interdit de démolir) pouvant aller jusqu'à un an relativement aux transformations dans les zones de conservation du patrimoine à l'étude (l'année est comptée à partir de l'adoption du règlement désignant la zone comme zone de conservation du patrimoine à l'étude). • Permettent aux propriétaires de biens d'interjeter appel du règlement municipal de restriction provisoire devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.	• Donne aux municipalités la possibilité de prendre, à l'égard des zones étudiées que l'on envisage de désigner, des mesures provisoires de protection semblables à celles qui s'appliquent aux biens individuels. • Est conforme aux pouvoirs d'adopter des règlements municipaux de restriction provisoire prévus dans la *Loi sur l'aménagement du territoire.*

Dispositions avant 2005	Modifications de 2005	Avantages du Changement
Restrictions concernant les démolitions – Consultation avec le comité municipal du patrimoine		
Dans le cas des biens désignés individuellement aux termes de la partie IV de la Loi, le conseil municipal est tenu de consulter le comité municipal du patrimoine, si un tel comité a été établi, avant de prendre une décision concernant les demandes de démolition ou d'enlèvement. La consultation du comité n'est pas exigée dans le cas des demandes de démolition ou d'enlèvement concernant des bâtiments faisant partie d'un district.	• Exigent que le conseil municipal consulte le comité municipal du patrimoine, si un tel comité a été établi, avant de prendre une décision concernant les demandes de démolition ou d'enlèvement de bâtiments ou de constructions faisant partie d'un district de conservation du patrimoine.	• Fait en sorte que les décisions concernant les démolitions soient prises à la lumière des conseils du comité municipal du patrimoine, si un tel comité a été établi. • Est conforme à la partie IV de la Loi.
Application aux biens désignés aux termes de la partie IV		
Aux termes de la Loi, les biens désignés individuellement situés dans un district de conservation du patrimoine sont assujettis aux restrictions de la partie IV (lesquelles sont mieux définies et prévoient un processus d'appel distinct) et non à celles de la partie V, ce qui entraîne de la confusion quant à l'application du plan de district et des lignes directrices à ces biens.	• Exigent que les restrictions prévues dans la partie V et le plan de district soient appliqués aux biens désignés individuellement lorsque le plan a été adopté aux termes de la Loi modifiée; autrement, ce sont les restrictions prévues dans la partie IV qui s'appliquent.	• Fait en sorte que le plan de district et les lignes directrices soient appliqués aux transformations visant les biens ayant une désignation individuelle situés dans un district.

Dispositions avant 2005	Modifications de 2005	Avantages du Changement
Enregistrement du règlement municipal de désignation du district sur les titres de propriété		
Dans le cas des biens désignés aux termes de la partie IV, le règlement municipal de désignation doit être enregistré sur les titres de propriété des biens touchés. Cette mesure vise à informer tous les propriétaires à venir que le bien est désigné et sujet à certaines restrictions. Aucune disposition correspondante n'exige que le règlement municipal de désignation d'un district soit enregistré sur les titres de propriété des biens situés dans le district désigné.	• Exigent que l'avis du règlement municipal de désignation d'un district soit enregistré sur les titres de propriété de tous les biens situés dans ce district.	• Veille à ce que les nouveaux propriétaires de biens situés dans un district soient avisés de la désignation.

Annexe B

Déclaration de principes provinciale, 2005

Section 2.6 patrimoine culturel et archéologique

Définitions s'appliquant aux politiques 2.6.1 et 2.6.3

Aménagement : Création d'un nouveau lot, modification de l'utilisation du sol ou construction d'immeubles ou de structures nécessitant une approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Sont exclus :

a) les activités visant à créer ou à maintenir une *infrastructure* autorisée en vertu d'un processus d'évaluation environnementale;

b) les travaux assujettis à la *Loi sur le drainage;*

c) aux fins de la politique 2.1.3 b), les exploitations à ciel ouvert et les exploitations souterraines de *minéraux* ou l'exploration avancée sur les terrains miniers situés dans les *sites de ressources minérales potentielles d'importance* de la région écologique 5E, selon le sens d'exploration avancée dans la *Loi sur les mines*; ces questions sont plutôt visées par la politique 2.1.4 a).

Bien patrimonial protégé : Bien immeuble désigné aux termes des parties IV, V ou VI de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*; servitude de conservation du patrimoine aux termes des parties II et IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*; et bien faisant l'objet d'un engagement ou d'une entente entre le propriétaire du bien et un organisme de conservation ou palier de gouvernement, inscrit sur le titre et signé, dans le but principal de préserver, de conserver et de maintenir un élément ou une ressource du patrimoine culturel ou d'empêcher sa destruction, démolition ou perte.

Caractéristiques patrimoniales : Caractéristiques et éléments principaux, contexte et apparence qui contribuent à l'importance pour le patrimoine culturel d'un *bien patrimonial protégé.*

Conservation : Identification, protection, utilisation et gestion du patrimoine culturel et des ressources archéologiques de façon à ce que leurs valeurs, leurs caractéristiques et leur intégrité patrimoniales soient conservées. Cela peut s'effectuer au moyen d'un plan de conservation ou d'une évaluation des répercussions sur le patrimoine.

Important (les définitions de a) à f) ne s'appliquent pas) : g) relativement au patrimoine culturel et à l'archéologie, ressources qui apportent une contribution importante à la compréhension de l'histoire d'un lieu, d'un événement ou d'un peuple.

Les critères d'évaluation de l'importance des ressources susmentionnés dans les sections c) à g) sont recommandés par la province, mais on peut aussi utiliser des méthodes municipales visant les mêmes objectifs.

Même si certaines ressources importantes ont vraisemblablement déjà été déterminées et inventoriées par des sources officielles, l'importance d'autres ressources ne peut être déterminée qu'après une évaluation.

Modification d'emplacements : Travaux, comme les remblais, le nivellement et les travaux de terrassement, qui transformeraient la topographie et les caractéristiques végétales de l'emplacement.

Paysage du patrimoine culturel : Région géographique définie, d'importance au point de vue du patrimoine, qui a été modifiée par les activités humaines et à laquelle une collectivité tient. Elle comporte un ou plusieurs regroupements de caractéristiques patrimoniales particulières telles que des structures, des lieux, des sites archéologiques et des éléments naturels qui, ensemble, constituent une catégorie patrimoniale importante qui est distincte de ses éléments constituants. Exemples : districts de conservation du patrimoine désignés aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario, villages*, parcs, jardins, champs de bataille, rues principales et quartiers, cimetières, pistes et complexes industriels ayant une valeur sur le plan du patrimoine culturel.

Ressources du patrimoine bâti : Un ou plusieurs immeubles, structures, monuments, installations ou vestiges *d'importance* liés à l'histoire architecturale, culturelle, sociale, politique, économique ou militaire et que l'on considère comme étant d'importance pour une collectivité. Ces ressources peuvent faire l'objet d'une désignation ou d'une servitude de conservation du patrimoine aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ou figurer sur des listes établies par des autorités locales, provinciales ou fédérales.

Les terres adjacentes comprennent :
(b) aux fins de la politique 2.6.3, terres attenantes à un bien patrimonial protégé ou par ailleurs définies dans le plan officiel municipal.

Annexe C

Autres méchanismes utiles

Principes du plan officiel en matière de patrimoine et plans secondaires

La plupart des municipalités ont un plan officiel. Le plan peut comprendre des principes en matière de patrimoine visant à encourager la conservation des ressources du patrimoine culturel. Plus le plan officiel est détaillé à cet égard, plus il est facile pour la municipalité de traiter des questions touchant le patrimoine lorsqu'elles se présentent. Le dispositions relatives au patrimoine peuvent porter sur les sujets suivants :

Pourquoi protéger le patrimoine?

Le plan officiel peut présenter brièvement les grandes lignes de l'histoire de la municipalité. Il peut expliquer ce qu'on entend par « ressource du patrimoine culturel ». Il devrait établir les buts et objectifs généraux de la municipalité à l'égard de ses ressources patrimoniales et énoncer les principes concernant la désignation, la conservation du patrimoine et les incitatifs offerts à cette fin.

Identifier les ressources patrimoniales

Le plan officiel peut aussi fournir une définition fonctionnelle des paysages du patrimoine culturel et établir des procédures pour les étudier ainsi que des critères d'évaluation aux fins de la désignation. Il peut proposer des zones qui pourraient être étudiées à l'avenir en vue de la désignation d'un district de conservation du patrimoine et définir le rôle du comité municipal du patrimoine.

Le rôle de la municipalité

Le plan officiel devrait établir les politiques de la municipalité à l'égard de l'érection et de l'entretien des ouvrages publics afin d'assurer la conformité aux principes de conservation du patrimoine. Il peut également comporter des dispositions sur l'acquisition des biens patrimoniaux ou la prestation de programmes incitatifs pour favoriser la conservation du patrimoine.

Mécanismes d'aménagement du territoire

Le plan officiel peut définir les mécanismes que la municipalité entend utiliser pour protéger les ressources du patrimoine culturel. Il peut établir des principes et lignes directrices visant la désignation de paysages du patrimoine culturel en tant que district de conservation du patrimoine aux termes de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Il peut également établir d'autres outils d'aménagement du territoire que la municipalité est disposée à utiliser pour conserver les zones patrimoniales. Il peut s'agir de règles de zonage qui créent des zones patrimoniales particulières, ainsi que de politiques souples en matière de zonage. Le plan officiel peut établir des zones dans lesquelles la municipalité peut exercer un contrôle sur l'aménagement des terrains tant pour les districts de conservation du patrimoine que pour les zones non patrimoniales, et y appliquer des lignes directrices en matière de conception architecturale et des restrictions sur la hauteur des bâtiments et des constructions. Il peut également prévoir des plans de revitalisation du centre-ville, des plans d'améliorations communautaires et même des règlements municipaux concernant la signalisation qui sont conformes aux principes de conservation du patrimoine.

Le rôle du public

Le plan officiel devrait souligner l'importance de la participation du public aux activités de conservation du patrimoine, par l'éducation, la publicité et la promotion du tourisme patrimonial. On peut inviter le public à participer au processus de désignation au moyen d'ateliers et de charrettes qui contribueront à sensibiliser et à intéresser la population à la conservation du patrimoine.

Financement

Le plan officiel peut établir les processus et les organismes permettant aux propriétaires de biens d'obtenir une aide financière municipale pour la conservation du patrimoine.

Autres mécanismes utiles

- Zones patrimoniales de superposition et zonage municipal
- Études d'évaluation des effets sur le patrimoine
- Zone de réglementation du plan d'implantation
- Règlements municipaux de préservation des arbres
- Ententes sur l'aménagement de lotissements
- Servitudes de conservation du patrimoine
- Programmes de gestion des biens patrimoniaux
- Plans de gestion des parcs et couloirs
- Amélioration communautaire
- Planification culturelle municipale
- Plans directeurs sur le patrimoine culturel
- Transfert de densité
- Évaluations environnementales
- Signalisation (Loi de 2005 sur les municipalités)

Remerciements

Le ministère de la Culture tient à remercier Julian Smith and Associates pour leur contribution inappréciable au présent guide.

Nous aimerions également remercier les personnes et les organismes suivants pour leurs observations judicieuses et leur importante contribution : le Partenariat ontarien de marketing touristique, la Fiducie du patrimoine ontarien, le ministère des Affaires municipales et du Logement, le Patrimoine communautaire de l'Ontario, l'Architectural Conservancy of Ontario, la Société historique de l'Ontario, Parcs Canada, le Bureau d'assurance du Canada, la ville d'Aurora, la cité de Hamilton, la cité de Kingston, la ville de Markham, la cité de Mississauga, la ville de Niagara-on-the-Lake, la ville d'Ottawa, la cité de Thunder Bay, la cité de Windsor, Michele Beckstead, Leon Bensason, Adrian Benvenuto, John Blumenson, Catherine Campbell, Frank Caplan, Philip Carter & Associates, Natalie Champagne, Sally Coutts, Ginny Cunning, Shahan Deirmenjian, David Cuming, David Ellis, Sean Fraser, Brian Gallagher, Jean Haalboom, Dana Hall, Beth Hanna, Regan Hutcheson, Stefan Huzan, Wayne Kelly, Paul King, Stuart Lazear, Marcus Létourneau, Richard Lex, Bob Martindale, Michael McClelland, Bonnie McNulty, Richard Moorhouse, Nancy Morand, Rollo Myers, Catherine Nasmith, Patricia Neal, Gordon Nelson, Lou O'Hara, Don Purdy, Paul Ross, James Scott, Eva Salter, Robert Saunders, Michael Seaman, Therisa Singh, Manuel Stevens, Alida Stevenson, Richard Unterman, Leah Wallace, Marcia Wallace, Mark Warrack et Erica Weider.

Nous tenons à souligner l'importante contribution de Nicholas Hill à la désignation des districts par les exemples de lignes directrices utilisés dans le présent document pour appuyer les pratiques efficaces.

Nous offrons aussi nos remerciements à toutes les autres personnes oeuvrant dans le milieu du patrimoine qui ont participé à l'élaboration du présent guide en fournissant une aide assidue et des conseils précieux au personnel du ministère de la Culture.

Le gouvernement de l'Ontario reconnait la contribution du gouvernement du Canada à ce guide.